Stadt Braunschweig

Der Oberbürgermeister

Tagesordnung öffentlicher Teil

Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses

Sitzung: **Mittwoch, 30.10.2019, 15:00 Uhr**

Raum, Ort: **Rathaus, Großer Sitzungssaal, Platz der Deutschen Einheit 1, 38100 Braunschweig**

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1.	Eröffnung der Sitzung	
2.	Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 01.10.2019 (öffentlicher Teil)	
3.	Zuschüsse zur Pflege des baulichen Kulturgutes	**19-11811**
4.	Mitteilungen	
4.1.	Erarbeitung eines Konzeptes zur baulichen Neuordnung der Nebenanlagen auf dem Bienroder Weg	**17-04831-01**
4.2.	Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Braunschweig	**19-11858**
4.3.	Gestaltungskonzept Beleuchtung	**19-11218**
4.4.	Ersatzstandort für den durch den geplanten "Görge-Markt" entfallenden Bolzplatz im Stadtteil Kanzlerfeld	**19-11747**
4.5.	Baumgruppe auf dem Schlossplatz	**19-10971-01**
4.6.	Pocketparks in der Innenstadt - Bäckerklint und Kannengießerstraße	**19-11817**
4.7.	Sachstandsbericht zum Freiraumentwicklungskonzept	**19-11819**
4.8.	Braunschweiger Naturschutzpreis 2020	**19-11825**
4.9.	Baumschutz - geplante Naturdenkmal-Sammelverordnung	**19-11827**
4.10.	Sachstand Lärmaktionsplan	**19-11826**
4.11.	Hauptbahnhof Braunschweig - Städtebauliche Neuordnung des Umfeldes	**19-11847**
4.12.	Sitzungstermine des Planungs- und Umweltausschusses im Jahr 2020	**19-11898**
4.13.	Nutzungsänderung in ein Wettbüro für Pferde- und Sportwetten, Friedrich-Wilhelm-Straße 25	**19-11881**
4.14.	Förderprogramm für Lastenräder	**19-10276-01**
4.15.	Fördergebiet "Soziale Stadt - Donauviertel", Verbindungsweg zwischen Spielplatz Möhlkamp und Am Queckenberg – Baumfällungen	**19-11964**
5.	Anträge	
5.1.	Wohnungsnot: Taten sind endlich gefragt	**19-11537**
5.1.1.	Wohnungsnot: Taten sind endlich gefragt	**19-11537-01**

6.	Prinz-Albrecht-Park: Sanierung Vestibülplatz	**19-11737**
7.	155. Änderung des Flächennutzungsplanes Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Umfeld Hauptbahnhof", AW 118 Stadtgebiet zwischen Kurt-Schumacher-Straße, Ottmerstraße, Willy-Brandt-Platz und Berliner Platz Aufstellungsbeschluss	**19-11781**
8.	Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Schefflerstraße Süd", AW 117 Aufstellungsbeschluss	**19-11140**
9.	Aufhebungssatzung für die Bebauungspläne IN 14, IN 20, IN 21, IN 23, IN 25, IN 38, IN 52 und IN 164 Aufstellungsbeschluss	**19-11346**
10.	Bebauungsplan "Celler Straße/Neustadtring", NP 46 Stadtgebiet zwischen Celler Straße, Eichtalstraße, Kreuzkampstraße, Lenaustraße und Neustadtring Auslegungsbeschluss	**19-11354**
11.	Bebauungsplan "Pippelweg-Süd". HO 53 Stadtgebiet zwischen Pippelweg, Westliches Ringgleis, Münchenstraße und A391 Auslegungsbeschluss	**19-11348**
12.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39 Stadtgebiet zwischen Bundesallee, Stauffenbergstraße und dem Franz-Rosenbruch-Weg (Geltungsbereich A) Stadtgebiet südwestlich Peterskamp, Ecke Hondelager Weg (Geltungsbereich B) Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss	**19-11742**
13.	135. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig "Franz-Rosenbruch-Weg", Stadtgebiet zwischen der Bundesallee, Stauffenbergstraße und dem Franz-Rosenbruch-Weg	**19-11750**
14.	Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39 Stadtgebiet zwischen Bundesallee, Stauffenbergstraße und Franz-Rosenbruch-Weg	**19-11387**
15.	Neuaufstellung Flächennutzungsplan 2030	**19-11797**
16.	Begründung einer Satzung über eine besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke - Volkmarode-Nordost	**19-11385**
17.	Machbarkeitsstudie 6. Integrierte Gesamtschule - Vorstellung der Ergebnisse und Standortvorschlag	**19-11798**
18.	Rahmenkonzept zur Bevorrechtigung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)	**19-11762**
19.	Verkehrsberuhigung auf der Eisenbütteler Straße - straßenverkehrsrechtlich als auch baulich (Ideenplattform im Beteiligungsportal "mitreden")	**19-10254**
19.1.	Verkehrsberuhigung auf der Eisenbütteler Straße - straßenverkehrsrechtlich als auch baulich (Ideenplattform im Beteiligungsportal "mitreden")	**19-10254-01**
20.	Planfeststellungsverfahren Ersatzneubau des Brückenbauwerkes "BS 2" am Kreuz BS-Süd	**19-11848**
21.	Veränderung der Taxenvorfahrt an der Volkswagen Halle	**19-10474**
22.	Querungshilfe Cyriaksring in Höhe der Blumenstraße	**19-11250**
23.	Ausbau Blumenstraße; Verzicht auf die Verlegung der Zufahrt der Bundesagentur für Arbeit	**19-11659**
24.	Einrichtung einer Fahrradstraße Kennelweg im Zuge des südlichen Ringgleisweges	**19-11929**

25.	Planfeststellung für das Vorhaben "Erneuerung des Eisenbahnüberganges Brodweg, Bahn-km 5,373 der Strecke 1900 Braunschweig - Helmstedt in der Stadt Braunschweig"; Anhörungsverfahren - Stellungnahme Stadt Braunschweig	**19-11969**
26.	Anfragen	
26.1.	Begrünte Dächer von Bushaltestellen als Lebensraum für Bienen und Insekten	**19-11755**
26.2.	Landschaftsrahmenplan -Stand der Aktualisierung	**19-12003**
26.3.	Mühlen und Wehre: Wasserkraftpotentiale	**19-12005**
26.4.	E-Scooter in Braunschweig	**19-12004**

Braunschweig, den 23. Oktober 2019

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11811
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Zuschüsse zur Pflege des baulichen Kulturgutes

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 0610 Stadtbild und Denkmalpflege	11.10.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	30.10.2019	Ö
Finanz- und Personalausschuss (Entscheidung)	30.10.2019	Ö

Beschluss:

„Der in der Vorlage vorgeschlagenen Zuschussgewährung zur Pflege des baulichen Kulturgutes wird zugestimmt."

Sachverhalt:

Beschlusszuständigkeit

Auf Grund der Richtlinie des Rates gemäß § 58 Abs. 1 Nr. 2 NKomVG gehört die Bewilligung von unentgeltlichen Zuwendungen bis zur Höhe von 5.000,00 € zu den Geschäften der laufenden Verwaltung. Bei Bewilligungssummen über 5.000,00 € ist gem. § 6 Abs. 1 Buchstabe b der Hauptsatzung ein Beschluss über den Förderantrag durch den Finanz- und Personalausschuss herbeizuführen. Die im Folgenden beschriebenen Zuschussanträge übersteigen die Bewilligungssumme von 5.000,00 € und fallen damit in die Beschlusszuständigkeit des Finanz- und Personalausschusses.

Bewertung der Verwaltung

Die Stadt Braunschweig gewährt Zuschüsse im Bereich der Denkmalpflege. Den jährlichen Fördertopf bilden die Stadt und die Richard Borek Stiftung gemeinsam; er beträgt im Jahr 2019 100.000,00 € (davon 1/3 Richard Borek Stiftung und 2/3 Stadt). Im Jahr 2002 schlossen die Richard Borek Stiftung und die Stadt Braunschweig erstmals eine Vereinbarung über die gemeinsame finanzielle Förderung von Erhaltungsmaßnahmen an privaten oder kirchlichen Baudenkmalen in der Stadt Braunschweig. Die zunächst auf sechs Jahre abgeschlossene Vereinbarung wurde 2007 und zuletzt 2014 um jeweils weitere sechs Jahre verlängert.

Erhaltungsmaßnahmen an Baudenkmalen bedürfen sorgfältiger Planung und fachlich versierter Ausführung. Da die Arbeiten an Unikaten erfolgen, entstehen im Vergleich zu nicht denkmalgeschützten Objekten in der Regel Mehrkosten, die vom Denkmaleigentümer/von der Denkmaleigentümerin zu tragen sind. Die Zuschüsse können helfen, diese Mehrkosten teilweise auszugleichen.

Baudenkmale sind wertvolle Geschichtszeugnisse, tragen zur Unverwechselbarkeit und Attraktivität des Stadtbilds bei, sichern Identifikation und Orientierung. Davon profitieren alle und so liegt die Erhaltung der Baudenkmale nicht nur im privaten, sondern auch im öffentlichen Interesse.

Es handelt sich um folgende sechs Objekte, die durch einen entsprechenden Zuschuss (Stadt und Stiftung) gefördert werden sollen:

1. Wohn- und Geschäftsgebäude, Humboldtstraße 27/Kasernenstraße 20
   - Wiederherstellung des historischen Daches, Fassadensanierung -
   Zuschuss: 10.000,00 €

2. Wohngebäude, Humboldtstraße 15
   - Fassadensanierung der Straßen- und Seitenfront -
   Zuschuss: 10.000,00 €

3. Wohngebäude, Gaußstraße 14
   - Fassadensanierung -
   Zuschuss: 5.100,00 €

4. Wohngebäude, Ottmerstraße 10
   - Erneuerung Fenster, Hauseingangstür und Dacheindeckung -
   Zuschuss: 10.000,00 €

5. Wohn- und Geschäftsgebäude, Tostmannplatz 18
   - Erneuerung der Dacheindeckung, Fassadensanierung -
   Zuschuss: 7.000,00 €

6. Wohngebäude, Bernerstraße 9
   - Fassaden- und Balkonsanierung -
   Zuschuss: 10.000,00 €

Leuer

Anlage/n:
keine

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

17-04831-01
Mitteilung
öffentlich

Betreff:
Erarbeitung eines Konzeptes zur baulichen Neuordnung der Nebenanlagen auf dem Bienroder Weg

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr	21.10.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)	30.10.2019	Ö

Sachverhalt:

Mit Ratsbeschluss vom 20.06.2017 ist die Verwaltung gebeten worden, ein Konzept für die bauliche Neuordnung der Fuß- und Radverkehrsanlagen auf dem Bienroder Weg zu erstellen.

Für die Erstellung dieses Konzeptes ist ein Ingenieurbüro beauftragt worden. Dieses hat für den gesamten Planungsbereich von der Nordstraße bis zum Steinriedendamm verschiedene Möglichkeiten der Neuordnung der Seitenbereiche jenseits der Straßenborde aufgezeigt und verschiedene Varianten dargestellt. Diese vorzustellen wird Gegenstand eines Vortrags in der Sitzung PlUA am 30.10.2019 sein.

Der Ratsauftrag sieht dem Wortlaut nach vor, dass an der Bestandsführung der Bordanlagen festgehalten werden soll. Bei der Ausarbeitung hat sich gezeigt, dass unter dieser Voraussetzung in einigen Abschnitten des Bültenwegs/Bienroder Wegs keine befriedigende Lösung für den Fuß- und Radverkehr erreichbar ist. Aus diesem Grunde sind zusätzliche Varianten mit dem Ziel entstanden, gute Lösungen für den Fuß- und Radverkehr aufzuzeigen. Auch diese erweiterten Lösungen werden Gegenstand des Vortrags sein.

Die Verwaltung beabsichtigt, in der PlUA-Sitzung in eine erste Diskussion über die Inhalte einzusteigen und erste Hinweise darüber zu bekommen, ob eine bereichsweise Neugestaltung des Querschnitts des Bienroder Wegs mit dem Ziel, gute Gesamtlösungen zu erzielen, vorzusehen ist. Die Kosten werden Gegenstand des Vortrages und der Diskussion sein.

Die Hinweise aus der Diskussion werden geprüft, bewertet und im Konzept berücksichtigt. Das aktualisierte Konzept wird dann den Stadtbezirksräten 331 und 332 sowie dem PlUA zur Kenntnis vorgelegt.
Die Verwaltung sieht davon ab, zum jetzigen Zeitpunkt eine Bürgerbeteiligung durchzuführen, da diese den Anschein erwecken würde, dass die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen konkret ansteht. Die Umsetzung ist aufgrund der Tatsache, dass für die Umsetzung des Konzeptes keine Haushaltsmittel zur Verfügung stehen, derzeit jedoch nicht absehbar.

Eine Information über diese Mitteilung geht den betroffenen Stadtbezirksräten 331 und 332 als Mitteilung außerhalb von Sitzungen zu.

Leuer

Anlage/n:
keine

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11858
Mitteilung
öffentlich

Betreff:
Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Braunschweig

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	22.10.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (zur Kenntnis)	22.10.2019	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)	30.10.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (zur Kenntnis)	05.11.2019	N
Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)	12.11.2019	Ö

Sachverhalt:

Hintergrund und Zweck der Prognose

Die Stadt Braunschweig beabsichtigt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit einem Zeithorizont bis 2030. Hierfür ist es erforderlich, den zukünftigen Wohnungsbedarf genauer zu untersuchen, um auf dieser Grundlage den Bedarf für die Neuausweisung von Wohnbauflächen abschätzen zu können. Die bisherige Wohnungsbedarfsprognose des Gutachterbüros GEWOS hat in 2013 für den Zeitraum bis 2020 einen Bedarf von 5.000 Wohneinheiten ermittelt (rd. 1.500 EFH und rund 3.500 WE in MFH). Daraufhin hat die Stadt Braunschweig bis Mitte 2019 Planungsrecht für ca. 6.100 Wohneinheiten geschaffen (siehe Anlage 1: Abbildung 1). Von Januar 2014 bis Ende 2018 wurden bereits rund 3.000 Wohneinheiten fertiggestellt. In 2017 und 2018 wurden jeweils Genehmigungen für mehr als 1.000 Wohneinheiten erteilt, in 2018 wurden Bauanzeigen und Bauanträge für nahezu 1.200 Wohneinheiten gestellt, sodass Aussicht besteht, dass bis Ende 2020 5.000 zusätzlich geschaffene Wohneinheiten fertiggestellt werden. Somit wurde und wird der dynamischen Entwicklung Braunschweigs Rechnung getragen.

Um auch den zukünftigen Wohnungsbedarf bis Ende 2030 zu kennen, hat die Stadt frühzeitig die Erarbeitung einer neuen Wohnungsbedarfsprognose an das Gutachterbüro InWIS vergeben. Die vorliegende neue Prognose betrachtet den Zeitraum bis 2030 in den konkreten Betrachtungsabschnitten 2020 bis 2025 (vordringlicher Bedarf) und 2026 bis 2030 (mittelfristiger Bedarf). Sie schließt damit an die GEWOS-Prognose an. Die neue vorliegende Wohnungsbedarfsprognose dient nicht nur als Grundlage für den neuen Flächennutzungsplan, sondern u. a. auch zur Fortschreibung und Qualifizierung des kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes.

Der InWIS-Prognose liegen zwei verschiedene Bevölkerungsprognosen – eine untere und eine obere Variante – zugrunde, um einen potenziellen Entwicklungskorridor aufzuzeigen. Grundlage für die untere Variante ist die städtische Bevölkerungsprognose, die die Trends der Jahre 2002 bis 2012 umfasst und auf der Fortschreibung von Wanderungsbewegungen sowie den jährlichen Fertigstellungsraten neuer Wohnungen basiert. Grundlage für die obere Variante ist eine im Zuge der Erarbeitung des Nahverkehrsplans für den Regionalverband Großraum Braunschweig in 2017 erarbeitete Bevölkerungsprognose der CIMA, in der der positive Entwicklungstrend der Stadt Braunschweig aufgegriffen wurde.

Zentrale Ergebnisse der Prognose

Ermittelter Wohnungsbedarf und Empfehlungen zur Baurechtschaffung bis 2030

In der Prognose wurde ermittelt, wie viele zusätzliche Wohnungen in dem Zeitraum von 2020 bis 2030 benötigt werden, um daraus den Planungsbedarf abzuleiten. Dabei erfolgt eine Verrechnung der aktuellen Wohnungsbedarfsberechnungen aus der vorliegenden Prognose mit dem bereits geschaffenen Baurecht. Betrachtet man den Zeitabschnitt von 2016 bis Ende 2020, belaufen sich die Bedarfe rückblickend je nach Variante auf 5.750 bzw. 9.000 Wohneinheiten, für die Planungsrecht geschaffen werden muss. Davon abzuziehen sind die rund 3.000 Wohneinheiten, die bis Ende 2018 bereits errichtet wurden. Aus der Differenz ergibt sich der Nachholbedarf aus der letzten Periode, der in der nächsten Periode von heute bis 2025 zusätzlich zum künftigen Bedarf zu schaffen ist (siehe Anlage 1: Abbildung 2).

Im gesamten Zeitraum von heute bis Ende 2030 wurde in der unteren Variante ein Wohnungsbedarf in Höhe von 4.850 Wohneinheiten und in der oberen Variante in Höhe von 10.650 Wohneinheiten ermittelt (siehe dazu Schaubild 3 und 4 in der Anlage 1).

Versorgungssituation mit bezahlbarem Wohnraum in Braunschweig

Nachfragedruck am Mietwohnungsmarkt besteht vor allem in den unteren bis mittleren Preisklassen und in beliebten Wohnlagen. Rund 19 % der Braunschweiger Haushalte (Mieter und Eigentümerhaushalte) zählen zu den einkommensschwachen Haushalten, für die es bis 2016 noch vergleichsweise gute Versorgungsmöglichkeiten gab. Eine zunehmende Anspannung und Preissteigerungen sind seitdem erkennbar. Auch mittlere Einkommensschichten sind zunehmend mit höheren Mietpreisen konfrontiert. Personen, die sich damals noch im mittleren Angebotssegment versorgen konnten, konkurrieren jetzt teilweise mit den einkommensschwachen Haushalten. Ziel der Braunschweiger Wohnungspolitik sollte es daher sein, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu sichern und möglichst auszubauen, indem weiterhin geförderte Wohnungen errichtet werden und eine Quote für sozialen Wohnungsbau bei Neubauten im Rahmen von Bebauungsplanverfahren angesetzt wird.

Wohnsituation im Alter

In Zukunft ist ein erhöhter Bedarf an barrierefreien und -armen Wohnungen zu erwarten (etwa 3.700 Haushalte in Braunschweig). Zieht man von diesem Gesamtpotenzial den Bestand bekannter, altersgerechter Wohnungen in Braunschweig ab (rd. 1.060 Wohnungen), verbleibt ein Nachfragepotenzial von rd. 2.640 Wohnungen im Jahr 2030. Der genaue Bestand an altersgerechten (und damit barrierearmen bzw. barrierefreien) Wohnungen in Braunschweig ist nicht bekannt. Schätzungen unterschiedlicher Institute gehen davon aus, dass rd. 1,0 bis 1,4 Prozent aller Wohnungen in Deutschland altersgerecht sind. Übertragen auf Braunschweig bedeutet dies, dass 2016 zwischen rd. 1.430 und rd. 2.000 Wohnungen altersgerecht ausgestattet waren. Das Nachfragepotenzial liegt in diesem Fall bei rd. 1.700 bis rd. 2.270 Wohnungen. Das modellhaft berechnete Nachfragepotenzial muss jedoch nicht vollständig durch Neubau abgedeckt werden.

Für betreutes Wohnen ergibt sich ein Nachfragepotenzial in der Stadt Braunschweig von insgesamt rd. 1.500 Wohnungen. Zieht man hiervon die bereits 1.134 bestehenden Wohnungen in betreuten Wohnanlagen ab, verbleibt ein Potenzial in Höhe von rd. 370 zusätzlichen Wohnungen bis Jahr 2030.

Umgang mit den Ergebnissen

Empfehlung des Gutachters

Dem Gutachterbüro InWIS zufolge sollte die untere Prognosevariante als das absolute Minimum an zusätzlichem Wohnraum in den kommenden Jahren verstanden werden vor dem Ziel, die Abwanderung der Braunschweiger Bevölkerung ins Umland zu reduzieren. Die obere Prognosevariante greift den positiven Entwicklungstrend der Stadt Braunschweig auf und bietet Spielraum, um neue Einwohner an die Stadt zu binden und eine adäquate und notwendige Fluktuationsreserve aufzubauen für Wohnungswechsel und die Durchführung von größeren Sanierungsarbeiten. Die aktuelle Marktlage und der anhaltende Nachfrageüberhang sprechen dafür, dass sich der Bedarf eher in Richtung der oberen Variante bewegen wird und somit die Planungs- und Wohnungsbautätigkeit zumindest bis zum Jahr 2025 auf hohem Niveau fortgesetzt werden sollte. Eine Evaluation wird für das Jahr 2025 angeregt, um die eingeschlagene Strategien mit der eingetretenen Entwicklung abzugleichen und bei Bedarf nachsteuern zu können. Das in Braunschweig neu entstehende Wohnungsangebot sollte eine differenzierte und breite Angebotspalette umfassen, um damit eine breite Zielgruppe anzusprechen; Baugebiete sollten nach dem Konzept der Mischung geplant werden.

Empfehlung der Fachverwaltung zur angestrebten Strategie

Ziel sollte sein, sich an der oberen Variante zu orientieren und den Bau von etwa 8.000 weiteren Wohneinheiten bis 2030 planungsrechtlich vorzubereiten. Da vor allem kurzfristig bis 2025 ein hoher Bedarf an zusätzlichem Planungsrecht besteht, strebt die Stadt an, von Mitte 2019 bis Ende 2025 Baurecht für etwa 6.000 Wohneinheiten als Zielzahl zu schaffen. Darin enthalten sind wie bisher die Bauvorhaben, die in der Innenentwicklung durch eine Genehmigung nach § 34 BauGB ermöglicht werden können. Im Durchschnitt wurden in den vergangenen Jahren etwa 200 Wohneinheiten pro Jahr in größeren Vorhaben nach § 34 BauGB genehmigt. Es wird davon ausgegangen, dass sich diese Entwicklung auch zukünftig auf ähnlich hohem Niveau fortsetzen wird.

Diese Zielzahl enthält eine gewisse Planungsreserve, um Alternativen zu haben und flexibel reagieren zu können, falls einzelne Planverfahren ins Stocken geraten sollten. Wohneinheiten, die aus genannten Gründen bis Ende 2025 ggf. planerisch noch nicht vorbereitet werden können, werden in der darauffolgenden Periode von 2026 bis Ende 2030 mit abgearbeitet.

Aktueller Sachstand

Aktuell befinden sich bereits Bebauungspläne für über 3.000 weitere Wohneinheiten im Verfahren. Auszugsweise sind hier die Planverfahren Feldstraße, Wenden-West, Nördliches Ringgebiet, Holzmoor-Nord, Campus-Nord, Volkmarode-Nordost und Ludwigstraße-Nord zu nennen. Damit wird deutlich, dass die Verwaltung bereits auf die Entwicklung am Wohnungsmarkt mit zusätzlichen Anstrengungen reagiert hat.

Weitere Flächenpotenziale, die für die Deckung des restlichen Wohnbedarfs aktiviert werden sollen, werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ermittelt und diskutiert. Dabei ist eine differenzierte Betrachtungsweise angebracht, um mit Augenmaß zu entscheiden, welche Wohnformen und Größenklassen an welchem Standort in welcher Dichte als nachfragegerecht und städtebaulich verträglich anzusehen sind. Bereits heute ist klar, dass die Bahnstadt eine wesentliche Rolle für die Erreichung der ambitionierten Ziele spielen wird.

Grundsätzlich erscheint es auch für die Zukunft sinnvoll, mindestens einen Anteil von zwei Dritteln des Wohnungsneubaus im Geschosswohnungsbau zu realisieren. Die Deckung des Bedarfs wird ohne die Nutzung weiterer Innenentwicklungspotenziale, wie die Aktivierung

von Baulücken und untergenutzten Flächen nicht gelingen. Entscheidend ist dafür die Neuausrichtung der städtischen Bodenpolitik auf eine strategische Flächenvorsorge. Dazu müssen das ISEK-Rahmenprojekt 01 zum Flächenmanagement mit ausreichenden Ressourcen ausgestattet und die Organisationsstrukturen der Größe der Aufgabe entsprechend überprüft werden.

Die Stadt kann als Akteur am Markt am besten die sozialen Ziele des Wohnungsmarktes bei einer gleichzeitig nachhaltigen und umweltschonenden Planung für eine attraktive Stadt der kurzen Wege verwirklichen.

Weiteres Vorgehen

Die Ergebnisse und die strategischen Ziele sind Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Sie fließen in die Erarbeitung eines Dichtekonzeptes und in die Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes ein. Dieses wird bereits bekannte und neue Projekte der Innen- und Außenentwicklung enthalten, um die Deckung des Wohnungsbedarfs auch räumlich zu verorten.

Als Anlage sind neben der Wohnungsbedarfsprognose Schaubilder zum leichteren Verständnis der komplexen Prognosezahlen beigefügt.

Leuer

Anlage/n:
Anlage 1: Schaubilder zur Veranschaulichung der Prognoseergebnisse
Anlage 2: Wohnungsbedarfsprognose, Stand: September 2019

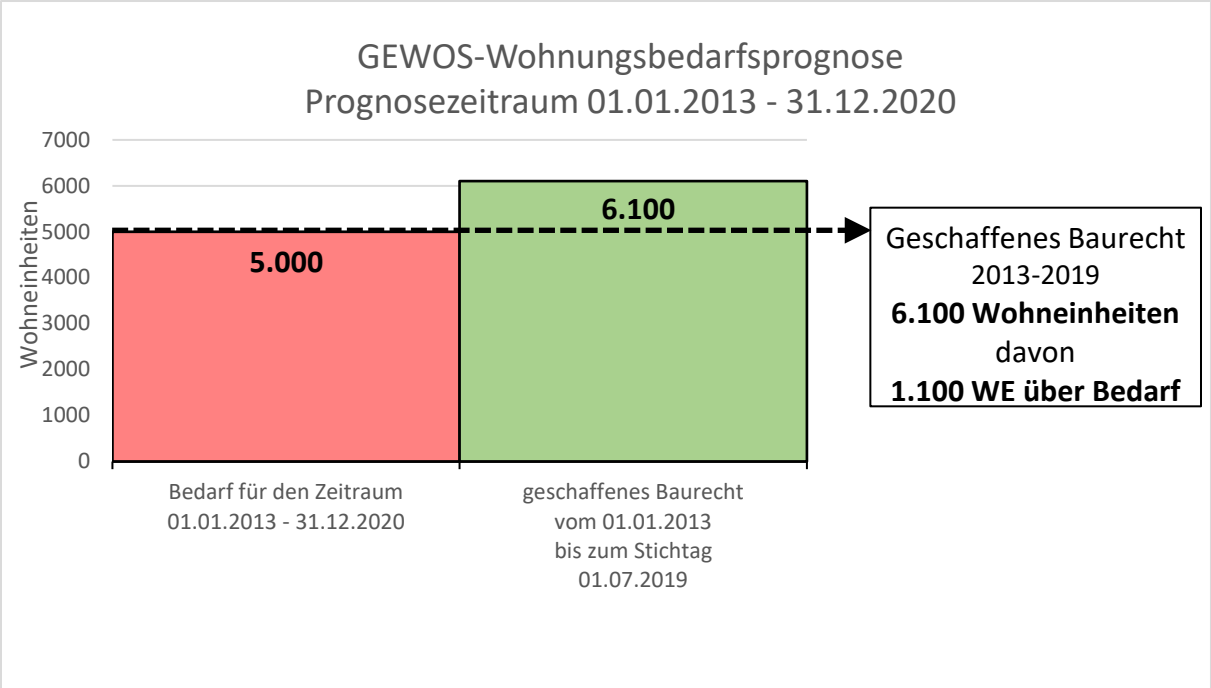

GEWOS-Wohnungsbedarfsprognose
Prognosezeitraum 01.01.2013 - 31.12.2020
Wohneinheiten
7000
6000
5000
4000
3000
2000
1000
0
5.000
6.100
Geschaffenes Baurecht
2013-2019
6.100 Wohneinheiten
davon
1.100 WE über Bedarf
Bedarf für den Zeitraum
01.01.2013 - 31.12.2020
geschaffenes Baurecht
vom 01.01.2013
bis zum Stichtag
01.07.2019

Abb. 1

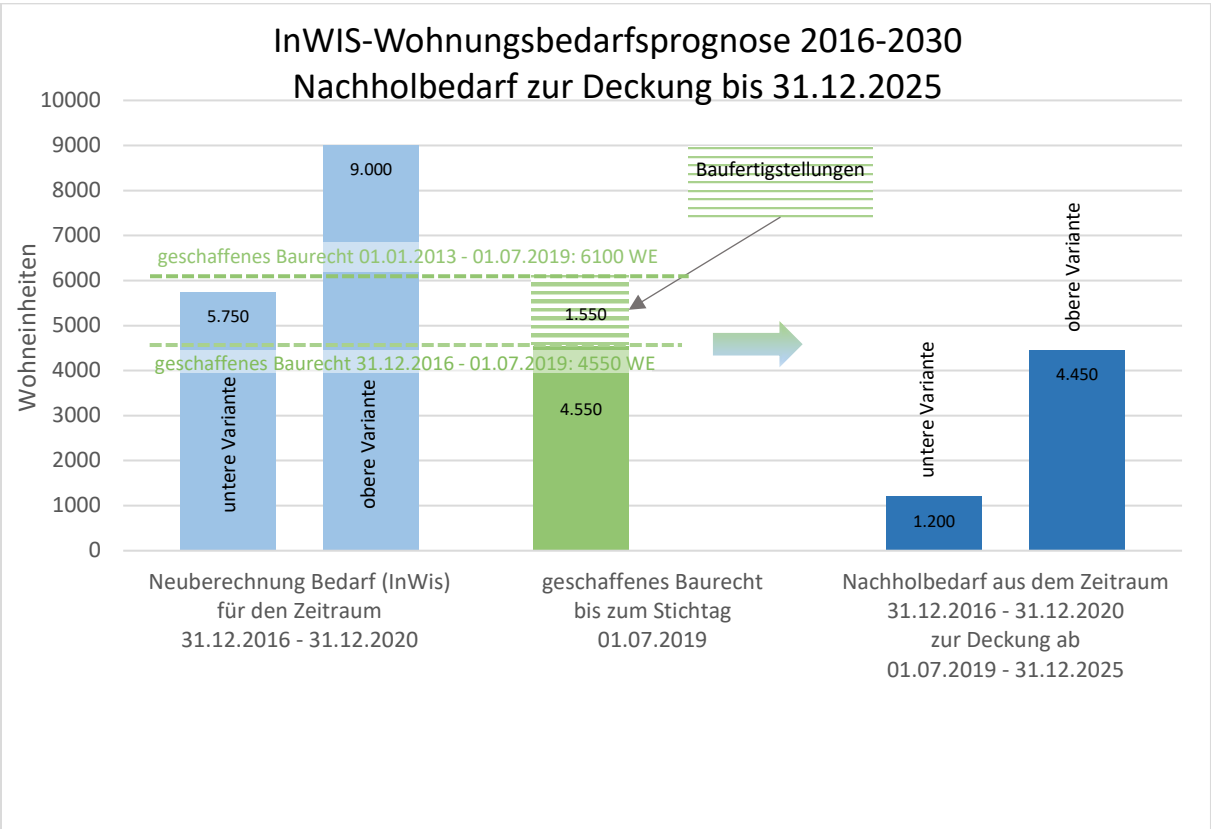

InWIS-Wohnungsbedarfsprognose 2016-2030
Nachholbedarf zur Deckung bis 31.12.2025
Wohneinheiten
10000
9000
8000
7000
6000
5000
4000
3000
2000
1000
0
geschaffenes Baurecht 01.01.2013 - 01.07.2019: 6100 WE
geschaffenes Baurecht 31.12.2016 - 01.07.2019: 4550 WE
5.750
untere Variante
9.000
obere Variante
Baufertigstellungen
1.550
4.550
untere Variante
1.200
obere Variante
4.450
Neuberechnung Bedarf (InWis)
für den Zeitraum
31.12.2016 - 31.12.2020
geschaffenes Baurecht
bis zum Stichtag
01.07.2019
Nachholbedarf aus dem Zeitraum
31.12.2016 - 31.12.2020
zur Deckung ab
01.07.2019 - 31.12.2025

Abb. 2

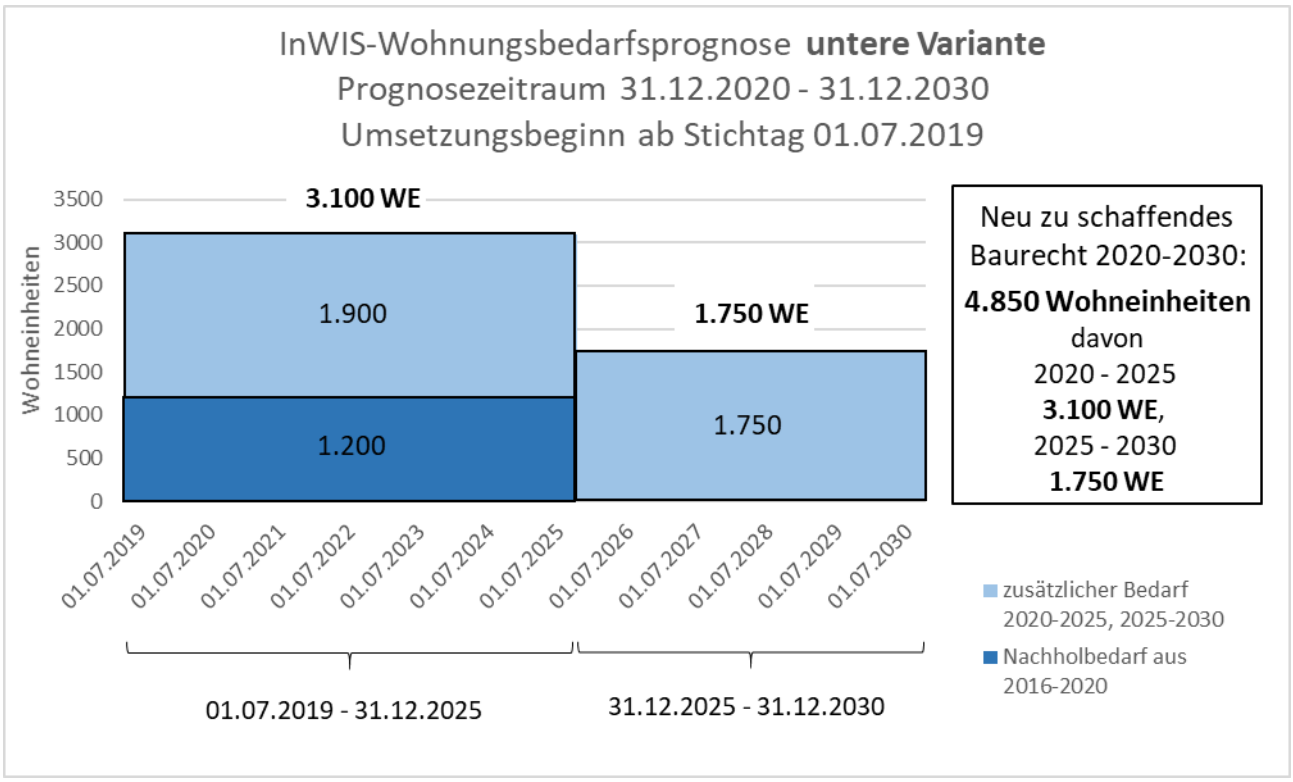

InWIS-Wohnungsbedarfsprognose **untere Variante**
Prognosezeitraum 31.12.2020 - 31.12.2030
Umsetzungsbeginn ab Stichtag 01.07.2019
Wohneinheiten
3500
3000
2500
2000
1500
1000
500
0
3.100 WE
1.900
1.200
1.750 WE
1.750
01.07.2019
01.07.2020
01.07.2021
01.07.2022
01.07.2023
01.07.2024
01.07.2025
01.07.2026
01.07.2027
01.07.2028
01.07.2029
01.07.2030
01.07.2019 - 31.12.2025
31.12.2025 - 31.12.2030
Neu zu schaffendes Baurecht 2020-2030:
4.850 Wohneinheiten
davon
2020 - 2025
3.100 WE,
2025 - 2030
1.750 WE
zusätzlicher Bedarf 2020-2025, 2025-2030
Nachholbedarf aus 2016-2020

Abb. 3

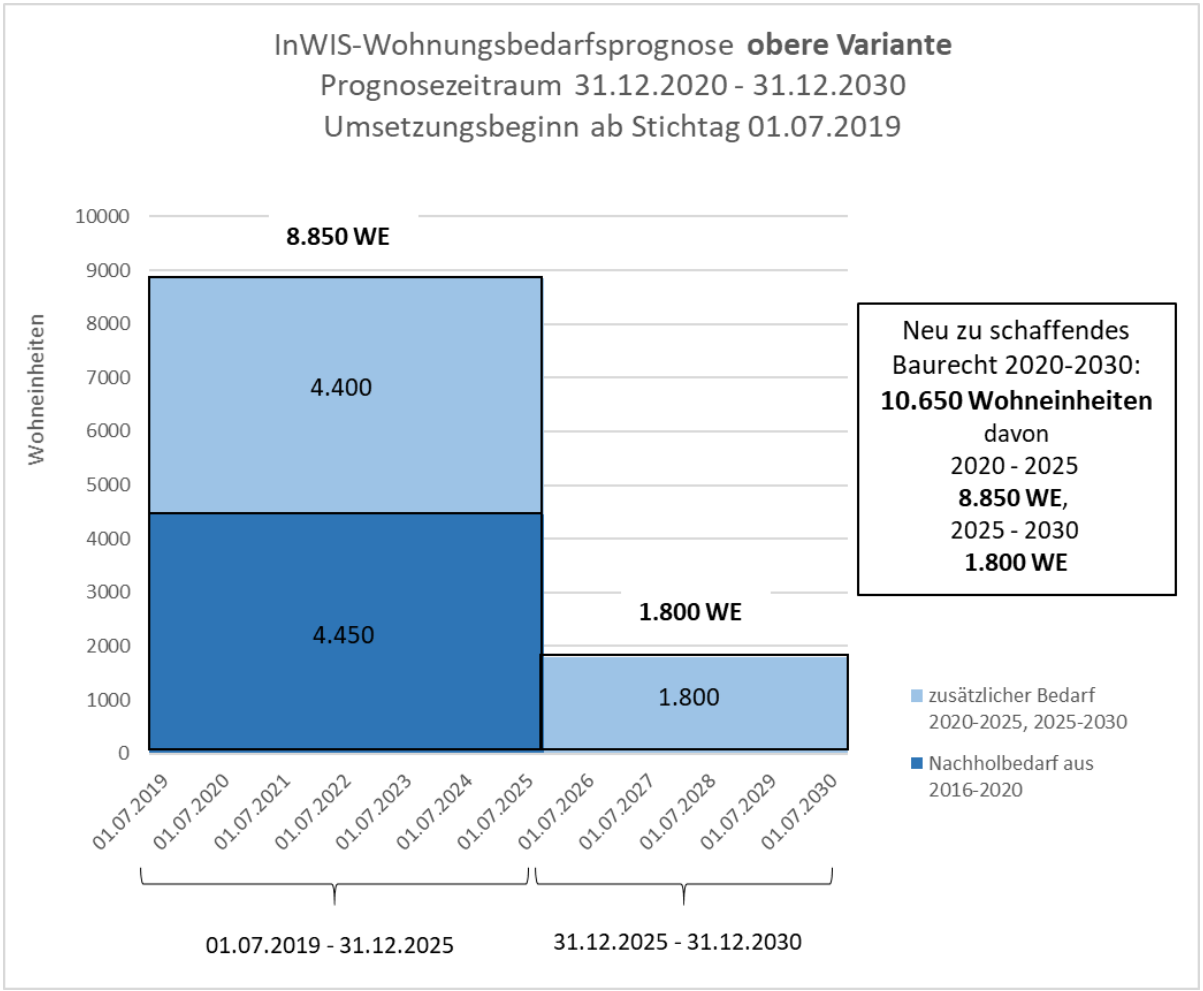

InWIS-Wohnungsbedarfsprognose **obere Variante**
Prognosezeitraum 31.12.2020 - 31.12.2030
Umsetzungsbeginn ab Stichtag 01.07.2019
Wohneinheiten
10000
9000
8000
7000
6000
5000
4000
3000
2000
1000
0
8.850 WE
4.400
4.450
1.800 WE
1.800
01.07.2019
01.07.2020
01.07.2021
01.07.2022
01.07.2023
01.07.2024
01.07.2025
01.07.2026
01.07.2027
01.07.2028
01.07.2029
01.07.2030
01.07.2019 - 31.12.2025
31.12.2025 - 31.12.2030
Neu zu schaffendes Baurecht 2020-2030:
10.650 Wohneinheiten
davon
2020 - 2025
8.850 WE,
2025 - 2030
1.800 WE
zusätzlicher Bedarf 2020-2025, 2025-2030
Nachholbedarf aus 2016-2020

Abb. 4

InWIS

Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Braunschweig

Bochum, September 2019

Auftraggeber:

Stadt Braunschweig

Ihr Ansprechpartner:

Herr Dirks

Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Tel.: 0531 / 4702388

Vorgelegt von:

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 20a
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0
Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Ihre Ansprechpartner:

Malin Leidecker, M.Sc. (malin.leidecker@inwis.de)

Marcel Peiß, M.Sc. (marcel.peiss@inwis.de)

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Personenbezeichnungen gleichwohl für beiderlei Geschlecht gelten.

Inhalt

1. Einleitung und Zielsetzung 8

2. Zusammenfassung 10

3. Vorbemerkung: Hinweise zu den Datengrundlagen 12

4. Bestandsaufnahme des Wohnungsmarktes 14

4.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen 14
4.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen 19
4.3. Wohnungsbestand und Bautätigkeit 22
4.4. Der Markt für Wohneigentum 28
4.5. Der Markt für Mietwohnungen 35
4.6. Analyse preisgünstiger Wohnraum 38
4.6.1 Definition und Operationalisierung 38
4.6.2 Analyse des Marktes 41

5. Entwicklungstrends und Vorausschätzungen 50

5.1. Bevölkerungsprognose 50
5.2. Wohnungsbedarfsprognose 52
5.2.1 Methodisches Vorgehen Wohnungsbedarfsprognose 52
5.2.2 Nachfragepotenzial für altersgerechte und betreute Wohnungen 57
5.2.3 Wohnungsbedarf ab 2020 61
5.2.4 Aufteilung des Gesamtbedarfs auf die Segmente 63
5.3. Zusammenfassende Empfehlungen für den Prognosezeitraum 2020 bis 2030 68

6. Literaturverzeichnis 74

Abbildungen

Abbildung 1: Entwicklung der Bevölkerung in Braunschweig 2008-2017 ..14
Abbildung 2: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung 15
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Braunschweigs im regionalen Vergleich 2008-2017 15
Abbildung 4: Wanderungsverflechtungen zwischen Braunschweig und dem Umland 2008-2017 16
Abbildung 5: Altersspezifische Wanderungen 2008-2017 17
Abbildung 6: Entwicklung der Studierendenzahlen in Braunschweig nach Hochschulen 2007-2016 18
Abbildung 7: Prognose der Studierendenzahlen in Niedersachsen 2018-2025 19
Abbildung 8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Braunschweig 2008-2017 20
Abbildung 9: Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) der Stadt Braunschweig 2010-2017 (Dezember) 20
Abbildung 10: Kaufkraftindex pro Haushalt (Stand 2017) 21
Abbildung 11: Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen (Stand 2017; in %) 22
Abbildung 12: Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2007-2017 23
Abbildung 13: Wohnungen nach Bauart (Stand 2016) 23
Abbildung 14: Wohnungen nach Baualter in Braunschweig (2015) 24
Abbildung 15: Gebäudebestand nach Eigentumsformen zum Stichtag 09.05.2011 25
Abbildung 16: Wohnungen nach Fläche der Wohnung am Stichtag 09.05.2011 25
Abbildung 17: Baufertigstellungen von Wohnungen in Braunschweig 2007-2017 28
Abbildung 18: Entwicklung der Kauffälle in Braunschweig, Wolfsburg und Salzgitter nach Teilmärkten (2017) 29
Abbildung 19: Kaufpreisniveau und Nachfragewerte für Eigentumswohnungen in Braunschweig und Wolfsburg 30
Abbildung 20: Kaufpreisniveau und Nachfragewerte für Eigenheime in Braunschweig und Wolfsburg 32
Abbildung 21: Angebotspreise und Nachfragekennwerte für freistehende Einfamilienhäuser in der Region 35
Abbildung 22: Angebotspreisniveau und Nachfragewerte für Mietwohnungen in Braunschweig und Wolfsburg 36
Abbildung 23: Gegenüberstellung von Preisklassen und Wohnflächenklassen 37
Abbildung 24: Nachfrager bezahlbaren Wohnraums 39
Abbildung 25: Staatliche Unterstützungsleistungen bei den Wohnkosten .. 40
Abbildung 26: Entwicklung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in Braunschweig nach SGB II 2008-2016 41
Abbildung 27: Struktur der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in Braunschweig 2016 42

Abbildung 28: Entwicklung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in Braunschweig nach SGB XII 2008-2017 43
Abbildung 29: Nachfrager bezahlbaren Wohnraums 44
Abbildung 30: Preisgebundener Wohnungsbestand 2014-2018 und Prognose 45
Abbildung 31: Zimmeranzahl der preisgebundenen Wohnungen 2018 45
Abbildung 32: Entwicklung der Angebotspreise in den unteren Preisklassen (EUR/m²) 47
Abbildung 33: Entwicklung der Angebotspreise in verschiedenen Preisklassen (EUR/m²) 49
Abbildung 34: Bevölkerungsprognosen für Braunschweig im Vergleich 51
Abbildung 35: Veränderungen in den Altersklassen im Vergleich (2015-2030) 51
Abbildung 36: Anteile der Altersklassen im Vergleich (2015-2030) 52
Abbildung 37: Vorgehen bei der Wohnungsbedarfsprognose 53
Abbildung 38: Zusammenfassung Methodik Wohnungsbedarfsprognose 56
Abbildung 39: Barrierefreie bzw. –arme Wohnformen 59
Abbildung 40: Potenzialermittlung altersgerechter Wohnungen im Jahr 2030 60
Abbildung 41: Potenzialermittlung für Betreutes Wohnen im Jahr 2030 61
Abbildung 42: Wohnungsbedarf in Zeitabschnitten bis 2030 62
Abbildung 43: Jährlicher Gesamtbedarf im Vergleich zu bisheriger Bautätigkeit 63
Abbildung 44: GEWOS-Wohnungsbedarfsprognose und geschaffenes Baurecht im Vergleich 69
Abbildung 45: InWIS-Wohnungsbedarf 2016-2020 und geschaffenes Baurecht im Vergleich 70
Abbildung 46: Wohnungsbedarf 2020-2030 in der unteren Variante 71
Abbildung 47: Wohnungsbedarf 2020-2030 in der oberen Variante 72

Tabellen

Tabelle 1: Leerstand nach Gebäudestruktur, Baualter und Eigentümergruppen zum Stichtag 09.05.2011 27
Tabelle 2: Vergleich der Bodenrichtwerte 2017 29
Tabelle 3: Vergleich von Angebots- und Kaufpreisen sowie Wohnflächen für Eigenheime im Jahr 2017 (Baujahr ab 2015) 30
Tabelle 4: Angebot an Eigentumswohnungen nach Preisklassen 30
Tabelle 5: Angebot an Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößenklassen 31
Tabelle 6: Angebot an Eigentumswohnungen nach Baujahr 31
Tabelle 7: Angebot an Eigenheimen 32
Tabelle 8: Vergleich von Angebots- und Kaufpreisen sowie Wohnflächen für Eigenheime im Jahr 2017 (Baujahr ab 2015) 33
Tabelle 9: Angebot an freistehenden EFH nach Preisklassen 33
Tabelle 10: Angebot an freistehenden EFH nach Wohnfläche 34
Tabelle 11: Angebot an freistehenden EFH nach Baujahr 34
Tabelle 12: Mietwohnungsangebot nach Preisklassen 36
Tabelle 13: Mietwohnungsangebot nach Wohnungsgrößenklassen 37
Tabelle 14: Mietwohnungsangebot nach Baualter 38
Tabelle 15: Mietwohnungsangebot nach Wohnungszustand 38
Tabelle 16: Empfänger von Asylbewerberleistungen und Wohngeld 43
Tabelle 17: Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte. 46
Tabelle 18: Verfügbarkeit von Wohnungen (Single-Bedarfsgemeinschaften); Zeitraum 2013 bis 2017 47
Tabelle 19: Verfügbarkeit von Wohnungen (Single-Bedarfsgemeinschaften); Zeitraum 2016 bis 2017 48
Tabelle 20: Verfügbarkeit von Wohnungen (Vier-Personen-Haushalt); Zeitraum 2013 bis 2017 48
Tabelle 21: Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030 ..55
Tabelle 22: Aufteilung des Gesamtbedarfs (40%-Szenario) 63
Tabelle 23: Aufteilung des Gesamtbedarfs nach Segmenten (40%-Szenario) 65
Tabelle 24: Aufteilung des Gesamtbedarfs 2020 bis 2025 nach Segmenten (40%-Szenario) 65
Tabelle 25: Aufteilung des Gesamtbedarfs 2025 bis 2030 nach Segmenten (40%-Szenario) 66
Tabelle 26: Aufteilung des Gesamtbedarfs (33%-Szenario) 66
Tabelle 27: Aufteilung des Gesamtbedarfs nach Segmenten (33%-Szenario) 67
Tabelle 28: Aufteilung des Gesamtbedarfs 2020-2025 nach Segmenten (33%-Szenario) 67
Tabelle 29: Aufteilung des Gesamtbedarfs 2025-2030 nach Segmenten (33%-Szenario) 68
Tabelle 30: Gesamtbedarfe (gerundet) in den einzelnen Zeitabschnitten (untere Variante) 71
Tabelle 31: Gesamtbedarfe in den einzelnen Zeitabschnitten (obere Variante) 72

Abkürzungsverzeichnis

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
CIMA – Institut für Regionalwirtschaft GmbH
DHH – Doppelhaushälften
DVO-NWoFG – Wohnraumförderung in Niedersachsen
EFH – Einfamilienhäuser (gemeint sind i.d.R. Ein- und Zweifamilienhäuser)
ETW – Eigentumswohnungen
GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
Gfk – Gesellschaft für Konsumforschung
GEWOS – Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH
HBK – Hochschule für Bildende Künste
Hrsg – Herausgeber
IHK – Industrie- und Handelskammer
IS24 – ImmobilienScout24
KdU – Kosten der Unterkunft
RH – Reihenhäuser
RHH – Reihenhaushälfte
SGB – Sozialgesetzbuch
VW – Volkswagen
WE – Wohneinheiten
ZFH – Zweifamilienhäuser

1. Einleitung und Zielsetzung

Auch künftig beeinflussen demografische Veränderungsprozesse in erheblichem Maße die Entwicklung der Städte sowie deren Wohn- und Stadtquartiere und wirken sich auf die Situation auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten aus. Nicht nur die hohe Zuwanderung nach Deutschland in den letzten Jahren, auch der noch anhaltende Trend zu kleineren Haushalten wird für einen längeren Zeitraum zu einer steigenden Nachfrage am Wohnungsmarkt führen.

Zusätzlich zu den Quantitäten am Wohnungsmarkt verändern sich auch die Qualitäten. Die demografischen Veränderungen und der Wertewandel verändern die Anforderungen und Wohnwünsche — so entstehen z.B. verstärkt Bedarfe hinsichtlich der Barrierearmut, ambulanter Betreuung und gemeinschaftlicher Wohnformen.

Andererseits rückt die Bezahlbarkeit des Wohnraums verstärkt in den Fokus der bundesweiten Diskussion. Auch schon unabhängig von der hohen Zuwanderungsdynamik im Jahr 2016 treten bereits seit einigen Jahren wieder zunehmend Fragestellungen zur sozialen Wohnraumversorgung und zur Schaffung preiswerten Wohnraums in den Vordergrund — auch vor dem Hintergrund kräftiger Preisanstiege auf angespannten Märkten und der über Jahre hinweg geringen Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) vermeldete, dass die Zahl der Sozialwohnungen allein im Zeitraum zwischen 2002 und 2017 von 2,5 Millionen auf 1,24 Millionen gesunken sei[1]. Gleichzeitig sind im freifinanzierten Wohnungsneubau in angespannten Märkten zum Teil kräftige Preissteigerungen zu verzeichnen. Für die Zukunft ist auch zu berücksichtigen, dass Sozialverbände vor einer neuen Altersarmut warnen, die die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum künftig noch weiter verstärken wird. Hervorgerufen wird diese Nachfrage vor allem durch die Babyboomer-Generation, die in wenigen Jahren in das Rentenalter gelangt, jedoch nicht genug für die private Altersvorsorge geleistet hat.

In Braunschweig wurde bereits im Jahr 2013 eine Wohnungsbedarfsprognose erstellt, diese hat einen Bedarf von 5.000 Wohneinheiten bis 2020 dargestellt. Im Zuge des Zuzugs von Flüchtlingen, der in Braunschweig aufgrund der Landesaufnahmestelle in Kralenriede erst zeitlich verzögert im Jahr 2016 betroffen hat und der weiterhin hohen Bedeutung Braunschweigs als Hochschulstandort, haben sich die Rahmenbedingungen jedoch geändert. Zudem stellt sich die wirtschaftliche Situation Braunschweigs, auch durch VW, gut dar. Die Stadt Braunschweig beabsichtigt, aufbauend auf das vom Rat im November 2018 beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Die voraussichtliche Wohnungsbedarfsentwicklung ist dabei eine wesentliche Grundlage zur Abschätzung der Flächenentwicklung bzw. für die Ausweisung von Wohnbauflächen bis 2030. Die Prognose dient als wichtiges Abwägungsmaterial für die zukünftigen Darstellungen im Flächennutzungsplan. Zudem dient die Prognose der Fortschreibung des städtischen Wohnraumversorgungskonzeptes, das 2020 ausläuft. Insofern geht es darum, den aller Voraussucht nach zu erwartenden Bedarf in dem Zeitabschnitt 2020 bis 2025 und in dem Zeitabschnitt 2025 bis 2030 in den Blick

[1] Quelle: Handelsblatt 2018: „Nur die Königsklasse ist bezahlbar“ – Deutsche Wohnungsbauer warnen vor sozialem Problem

zu nehmen. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Braunschweig den Beschluss gefasst, eine neue Wohnungsbedarfsprognose erarbeiten zu lassen, die das aktuelle Geschehen auf dem Wohnungsmarkt abbildet, analysiert und im Hinblick auf die Entwicklung der kommenden Jahre prognostiziert. Hierbei geht es vor allem um den Bedarf ab dem Jahr 2020.

Übergeordnete Fragestellungen

Mehrere Fragestellungen sind daher Gegenstand der Wohnungsbedarfsprognose:

- Wie hoch ist der zukünftige Bedarf an (neuen) Wohnungen in der Stadt Braunschweig – insbesondere ab dem Jahr 2020?

- Welche Nachfrage nach Wohnraum wird sich zukünftig in der Stadt entwickeln, d.h. welche Zielgruppen besitzen welche Wohnwünsche und fragen welche Wohnungen nach?

- Welche Produktempfehlungen lassen sich aus den Nachfrageveränderungen für Braunschweig ableiten? Welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsstandards usw. werden künftig überwiegend gefragt? Wie viel Wohnungsneubau welcher Art müsste künftig betrieben werden, um die Wohnraumbedarfe zu decken?

- Wie stellt sich derzeit und in Zukunft die soziale Wohnraumversorgung in Braunschweig dar?

- Welche Qualitäten, aber auch Defizite bestehen im Wohnungsbestand?

2. Zusammenfassung

Sozidemografische Rahmenbedingungen

Braunschweigs Bevölkerung ist in den letzten zehn Jahren um rd. 10.000 Einwohner gewachsen. Das lässt sich auf Wanderungsgewinne aus weiten Teilen der Region zurückführen. Insbesondere bei jungen Haushalten überwiegen die Zuzüge – als Hochschulstadt ist Braunschweig für diese Zielgruppe ein beliebter Wohnstandort. Braunschweig positioniert sich auch als bedeutsamer Wirtschafts- und Arbeitsstandort, was sich neben der Beschäftigten- und Arbeitslosenstatistik, auch am Einpendlerüberschuss ablesen lässt.

Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Braunschweigs Wohnungsbestand wird von Mehrfamilienhäusern dominiert. Neben dem bundesweit hohen Anteil an Gebäuden aus der Zeit des Wiederaufbaus nach dem zweiten Weltkrieg, besticht das Wohnungsangebot auch durch einen hohen Anteil an Altbauten (vor 1949). Wenngleich sich rd. 74 Prozent des Gebäudebestands in Händen privater Eigentümer befindet, so sind auch Wohnungsunternehmen und -genossenschaften große Bestandshalter (knapp 13 % der Wohngebäude). Hinsichtlich der Bautätigkeit lässt sich in Braunschweig eine Trendwende erkennen. Dominierten bis 2012 noch Eigenheime bei den Fertigstellungen, werden seit 2013 mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau realisiert.

Wohnungsmarkt - Eigentum

Ein niedriger Leerstand und (leichte) Preissteigerungen in allen Segmenten sprechen für eine zunehmende Anspannung des Braunschweiger Wohnungsmarktes. Bei Eigentumswohnungen treten als Zielgruppe vermehrt ältere Single- und Paarhaushalte auf, die eine Alternative zum zu groß gewordenen und oftmals wenig altengerechten Eigenheim suchen. Für Kapitalanleger sind Studierendenappartements in Braunschweig attraktive Anlageobjekte. Eigenheime erfahren eine gute Nachfrage – auch höherpreisige Immobilien werden gut vermarktet und Marktakteure bestätigen, dass es deutliche Nachfrageüberhänge am Eigenheimmarkt gibt.

Wohnungsmarkt - Miete

Nachfragedruck am Mietwohnungsmarkt besteht vor allem in den unteren bis mittleren Preis- und Wohnflächenklassen und in beliebten Wohnlagen der Stadt. Durch das Auslaufen der Bindungsfrist wird der preisgebundene Wohnraum in Braunschweig in den kommenden Jahren weiter zurückgehen. Der frei finanzierte Wohnungsmarkt bietet für einkommensschwache Haushalte noch insgesamt ausreichend Versorgungschancen, wenngleich es hinsichtlich einzelner Wohnungsgrößen, Teillagen und Ausstattungen, wie z.B. der Barrierefreiheit, merkliche Angebotsengpässe gibt.

Bevölkerungsprognose

Auch künftig ist mit einem Bevölkerungswachstum für Braunschweig zu rechnen. Je nach Prognose wird der Einwohnerzuwachs in einem unterschiedlichen Ausmaß erfolgen. Geht man davon aus, dass die Stadt Braunschweig ihre Bedeutung als attraktiven Hochschul- und Arbeitsort erhält und es schafft durch u. a. attraktive Wohnangebote mehr Pendler zu binden, scheint das Eintreffen der oberen Variante wahrscheinlicher.

Wohnungsbedarfsprognose

Unter Berücksichtigung einer sich verkleinernden durchschnittlichen Haushaltsgröße (Trend der Singularisierung) wachsen die Haushalte, als Nachfrager von Wohnraum, künftig noch stärker als die Einwohner. Bei der Gegenüberstellung der Haushalte mit Wohnungsbedarf und des Wohnungsbestands (unter Berücksichtigung des Ersatzbedarfs und einer Fluktuationsreserve) zeichnet

sich heute und künftig ein Neubaubedarf ab. Um alle Haushalte mit Wohnraum zu versorgen, bedarf es auch künftig Neubau in Braunschweig. Von 2020 bis 2030 ergeben sich auf Basis der Prognose (mit Basisjahr 2016) Wohnungsbedarfe zwischen rd. 3.700 und 6.200 Wohneinheiten. Gemäß der oberen Variante besteht vor allem kurzfristig (bis 2025) ein hoher Bedarf, um den Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt abbauen zu können.

Künftige Bautätigkeit

Der Schwerpunkt der Bautätigkeit sollte in den kommenden Jahren im Geschosswohnungsbau gesetzt werden, denn etwa 70 Prozent der Bedarfe umfassen dieses Segment. Dabei nehmen Wohnangebote für Senioren (barrierefrei mit/ohne Service) eine besondere Bedeutung ein, da mit Blick auf den demografischen Wandel Engpässe in Braunschweig bestehen.

Künftige Baurechtschaffung

Zur Schaffung von Baurecht[2] lassen sich für die Stadt Braunschweig folgende Empfehlungen ableiten: Die Stadt Braunschweig muss von 2020 bis 2030 Baurecht für insgesamt rd. 4.850 bis 10.650 Wohneinheiten schaffen, um ein bedarfsgerechtes Baulandangebot bereitzustellen. Kurzfristig (bis 2025) ist für 3.100 bis 8.850 Wohneinheiten und mittelfristig (2025-2030) 1.750 bis 1.800 Wohneinheiten Baurecht zu schaffen. Geht man von einer optimistischen Sicht auf die künftige Bevölkerungsentwicklung aus, wird sich der Bedarf eher in Richtung der oberen Zielzahlen bewegen. Im Rahmen einer Evaluation im Jahr 2025 sollte die Treffsicherheit der Prognosen geprüft werden.

[2] Hierbei gilt es zu beachten, dass ein Teil des zu schaffenden Wohnraums natürlich auch über Gebiete nach §34 BauGB realisiert wird.

3. Vorbemerkung: Hinweise zu den Datengrundlagen

Für die Analyse des Wohnungsmarktes liegen Daten aus der Kommunalstatistik und anderen Quellen vor, die als Zeitreihen oder stichtagsbezogene Vergleiche aufbereitet wurden und in die Wohnungsbedarfsprognose eingeflossen sind. Hierzu gehören vor allem:

- von der Stadt Braunschweig bereitgestellte Daten,
- Daten der NBank,
- Daten vom Landesamt für Statistik Niedersachsen,
- Daten des Zensus 2011,
- Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für Braunschweig-Wolfsburg,
- Informationen der Bundesagentur für Arbeit,
- Daten der Gesellschaft für Konsumforschung GfK.

Diese Quellen wurden vorrangig genutzt und um Daten/Informationen ergänzt, die das InWIS selbst erhoben hat:

- Eine Wohnungsannoncenauswertung für die Stadt Braunschweig auf Basis des Immobilienportals ImmobilienScout24,
    - Aufgrund einer Kooperationsvereinbarung kann InWIS die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24 verwenden, welche diejenigen Immobilienangebote enthält, die von den Anbietern zum Kauf oder zur Miete in dem Internetportal inseriert wurden. Für jedes Angebot enthält die Datenbank Angaben zur Struktur der Objekte: zum Status (Miete/Eigentum), zum Baujahr, zu Ausstattungsmerkmalen, zur Größe und zu den Angebotspreisen. Die Mietwohnungsangebote wurden auf der Basis der Nettokaltmieten ausgewiesen.
    - Gleichzeitig erlaubt die Angebotsdatenbank auch die Abschätzung der Nachfrage nach Wohnungen. Hierfür wurde die Messung der so genannten Hits ausgewählt. Sucht ein Nachfrager in einer Stadt eine Immobilie und gibt seine Wohnwünsche in die Eingabemaske ein, so erhält er Übersichten über die in Frage kommenden Objekte. Der Nachfrager hat durch das Vorschaufoto auf der Showliste in der Regel einen optischen Eindruck vom Angebot, kann die Lage durch die Entfernungsangabe vom Zielort einschätzen und sieht den Preis. Das Anschauen des Angebotes signalisiert bereits ein intensiveres Interesse und wird als Hit gezählt.

Ein Hit gibt wieder, wie oft das konkrete Angebot von potenziellen Nachfragern betrachtet wird. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für jedes einzelne Objekt, der so genannte Hit pro Wohnung und Monat. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Wohnungsangeboten. In zahlreichen bundesweiten Marktanalysen hat sich gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert werden können. Preise, Wohnflächen und Grundstücksflächen werden als gemittelte Werte dargestellt.

- Bei den IS24-Daten handelt es sich jedoch ausdrücklich nicht um Mietspiegeldaten, sondern um Angebotsdaten der IS24-Datenbank. Im Gegensatz zum Mietspiegel der Stadt Braunschweig werden anhand der IS24-Daten bspw. nur Mietpreise für Neuvermietungen (sog. Angebotspreise) dargestellt. Kosten bestehender Mietverhältnisse finden dabei keine Berücksichtigung.

- Expertengespräche mit lokalen Marktakteuren, um die Analyseergebnisse zu überprüfen und zu verifizieren sowie Einschätzungen zur Versorgungssituation verschiedener Zielgruppen zu bekommen.

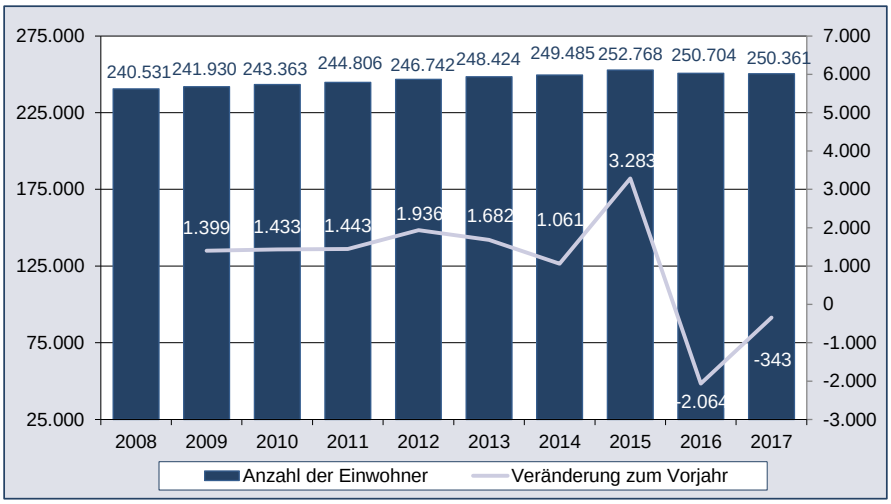
4. Bestandsaufnahme des Wohnungsmarktes

4.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen

Nach langjährigem Bevölkerungszuwachs, zuletzt leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes hängt unmittelbar mit soziodemografischen Entwicklungen zusammen, weshalb diese im Folgenden näher untersucht werden sollen. Zwischen 2008 und 2017 stieg die Einwohnerzahl der Stadt Braunschweig um 9.341 Einwohner von 240.531 auf 250.361 an. Dies entspricht einem Zuwachs von 4,1 Prozent. Bis 2014 verlief der Zuwachs relativ konstant, während im Jahr 2015 ein Zuwachs von 3.283 Einwohnern verzeichnet werden konnte. In den folgenden beiden Jahren war die Bevölkerungsentwicklung jedoch rückläufig.

Abbildung 1: Entwicklung der Bevölkerung in Braunschweig 2008-2017



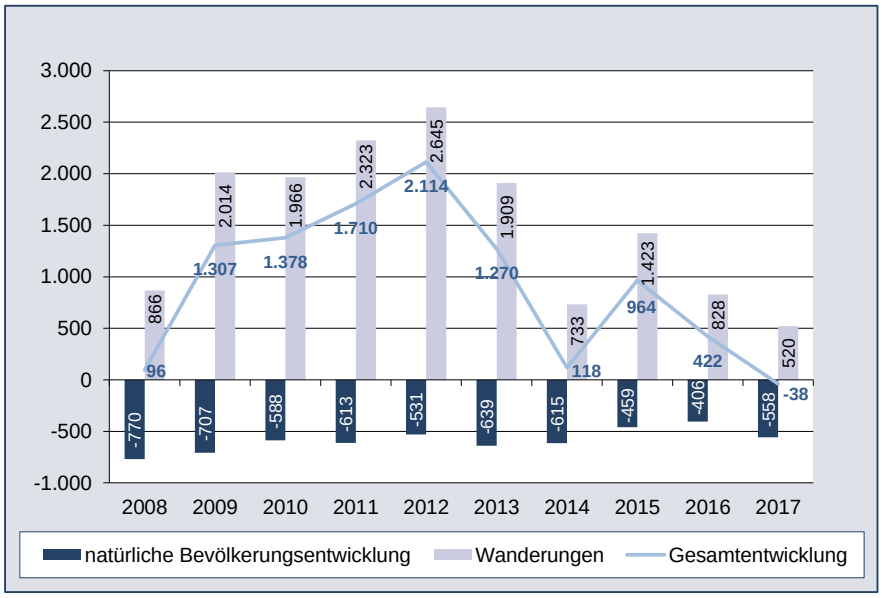
Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung durchgängig negativ, Bevölkerungszuwachs ist auf Wanderungen zurückzuführen

Die Entwicklung der Bevölkerung wird durch die Determinanten natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldo bestimmt. Als natürliche Bevölkerungsentwicklung gilt die Differenz aus der Anzahl der Geburten und der Sterbefälle, der Wanderungssaldo ist die Differenz aus Zu- und Abwanderung. Untersucht man die Entwicklung dieser beiden Determinanten, so können als Gründe für den angesprochenen Einwohnerzuwachs in 2015 und den Einwohnerrückgang in 2016 vor allem Entwicklungen im Rahmen der Zu- und Abwanderung durch Asylbewerber identifiziert werden. Während in der Gesamtbevölkerungszahl (vgl. Abbildung 1) Asylbewerber enthalten sind, sind sie in den Daten zu den Wanderungen (vgl. Abbildung 2) nicht enthalten. Ohne Asylbewerberbewegungen der Landesaufnahmestelle Kralenriede fällt der Einwohnerzuwachs 2015 deutlich geringer aus, im Jahr 2016 wächst die Einwohnerzahl weiterhin und lediglich 2017 ist ein leichter Rückgang festzustellen. Es zeigt sich also, dass die Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2015 und 2016 (vgl. Abbildung 1) maßgeblich von der Aufnahme von Asylbewerbern (Landesaufnahmestelle Kralenriede) und der Weiterverteilung in andere Städte (deutlicher Rückgang der Bevölkerung in 2016) geprägt war. Ohne die Asylbewerber würden sich die Veränderungen der Bevölkerungszahl im Rahmen der in Abbildung 2 dargestellten Werte bewegen.

Zudem zeigen die Daten, dass das Bevölkerungswachstum der Stadt Braunschweig ausschließlich auf positiven Wanderungssalden (ohne Asylbewerberzuzug der Landesaufnahmestelle) der letzten Jahre beruht, da die natürliche Bevölkerungsentwicklung aufgrund überwiegender Sterbefälle konstant negativ ausfällt.

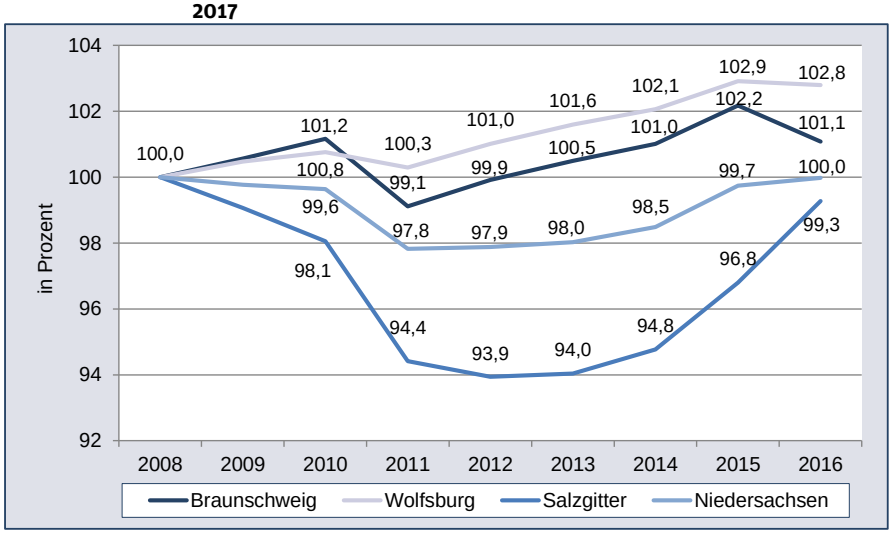
Abbildung 2: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung, Anmerkung: ohne Bewohner der Landesaufnahmestelle Kralenriede

Im regionalen Vergleich (hier wurden Daten des Statistischen Landesamtes genutzt, damit eine Vergleichbarkeit möglich ist) zeigt sich, dass Braunschweig und Wolfsburg bis 2015 in jedem Jahr einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen konnten[3], die Werte im Jahr 2016 aber leicht zurückgingen. In Niedersachsen und Salzgitter waren die Bevölkerungszahlen hingegen bis 2011 bzw. 2012 rückläufig und steigen erst seitdem wieder an.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Braunschweigs im regionalen Vergleich 2008-2017



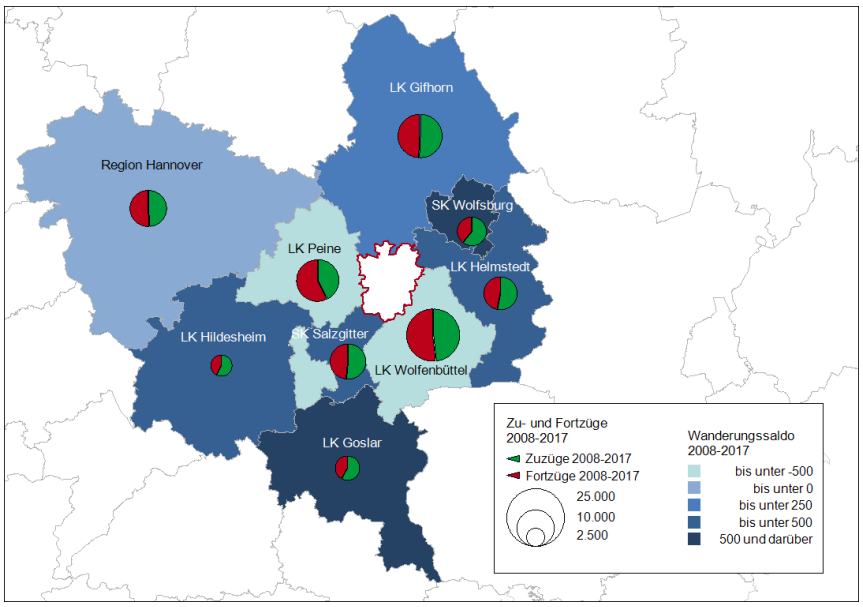
Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: LSN (Index 2008=100%), eigene Darstellung

[3] Ohne „Zensus-Knick“ im Jahr 2011

Wanderungsgewinne insbesondere aus Wolfsburg und dem Landkreis Goslar

Bei den Wanderungsverflechtungen werden die Entwicklungen der letzten zehn Jahre betrachtet, sodass Sonderereignisse nicht zu stark ins Gewicht fallen und das Bild verzerren. Die Stadt Braunschweig hatte in den letzten zehn Jahren Wanderungsgewinne aus großen Teilen der Region. Absolut konnte Braunschweig die größten Zugewinne aus Wolfsburg und dem Landkreis Goslar verzeichnen. Hier lag der Zugewinn jeweils bei über 500 Personen im Betrachtungszeitraum. Aber auch aus den Landkreisen Hildesheim, Helmstedt, Gifhorn sowie der Stadt Salzgitter sind insgesamt mehr Menschen nach Braunschweig gezogen, als umgekehrt. Zu Wanderungsverlusten kommt es aus Braunschweig in Richtung der Landkreise Wolfenbüttel und Peine sowie der Region Hannover. Innerhalb des betrachteten Zeitraums von zehn Jahren fand ein Wechsel vom Quell- zum Zielort beim Landkreis Gifhorn und bei der Stadt Salzgitter statt. Der Wanderungssaldo liegt bei Betrachtung der letzten zehn Jahre im Landkreis Gifhorn bei 215, in Salzgitter bei 275. Wertet man dagegen nur die letzten fünf Jahre aus, so wird der Wanderungssaldo negativ und beträgt -286 bzw. -174. Hier zeigt sich eine zunehmende Beliebtheit der Stadt Salzgitter und des Landkreises Gifhorn für Fortziehende aus Braunschweig.

Abbildung 4: Wanderungsverflechtungen zwischen Braunschweig und dem Umland 2008-2017



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

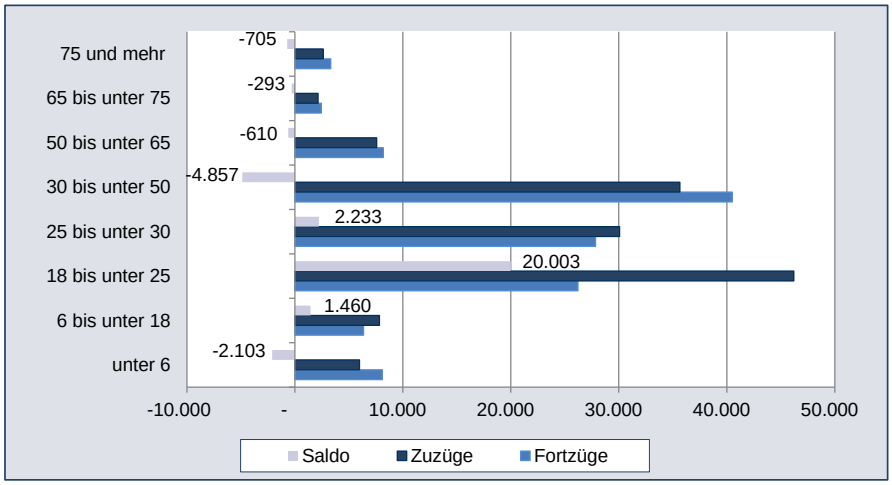
Insbesondere junge Menschen ziehen nach Braunschweig

Die Wanderungsgewinne (ohne Asylbewerberbewegungen durch die Landesaufnahmestelle Kralenriede) im Zeitraum von 2008 bis 2017 werden durch drei Altersgruppen getragen. Bei den 6- bis unter 18-Jährigen konnte ein positiver Wanderungssaldo von 1.460 Personen festgestellt werden, bei den 18- bis unter 25-Jährigen sind 20.003 Personen mehr zu- als fortgezogen und bei den 25- bis unter 30-Jährigen waren dies 2.233 Personen. Es sind also vor allem junge Personen, die für das Wachstum der Stadt Braunschweig sorgen. Als wichtiger Standortfaktor und damit als Zuzugsgrund für junge Menschen kann hier die Technische Universität angesprochen werden, deren Studierendenzahl in den letzten Jahren deutlich angestiegen ist (s.u.).

In der Altersklasse der 30- bis unter 50-Jährigen ist hingegen ein negativer Wanderungssaldo von -4.857 Personen zu verzeichnen, aber auch bei den unter 6-Jährigen beträgt der Wanderungssaldo -2.103 Personen. Diese Werte

lassen darauf schließen, dass vor allem (junge) Familien die Stadt verlassen. Die befragten Experten können diese Einschätzung nur teilweise bestätigen. So gilt Braunschweig weiterhin eher als Zuzugsort, die gestiegenen Preise im Eigenheimsegment sorgen jedoch dafür, dass nicht mehr alle Familien bezahlbare Grundstücke und Eigenheime finden, sodass diese auf das Umland Braunschweigs ausweichen (vgl. Wanderungsverflechtungen: Abbildung 4).

Abbildung 5: Altersspezifische Wanderungen 2008-2017



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

Exkurs: Braunschweig als Hochschulstandort

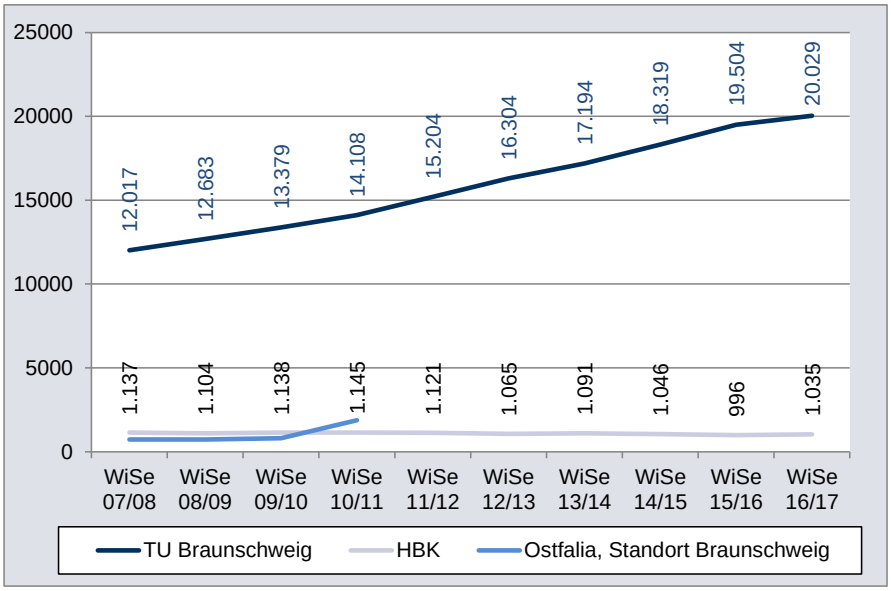
Positive Entwicklung der Studierendenzahl in Braunschweig

Durch die Technische Universität Carolo-Wilhelmina (TU) und die Hochschule für Bildende Künste (HBK) ist Braunschweig ein wichtiger Hochschulstandort in der Region. Der Anteil der Studierenden in Braunschweig an der Gesamtbevölkerung der Stadt ist von 6,0 Prozent im Jahr 2008 auf 8,4 Prozent im Jahr 2016 gestiegen und spiegelt somit die bereits erwähnten Wanderungsgewinne in dieser Altersklasse wider. Im Wintersemester 2016/2017 waren mehr als 20.000 Studierende an einer Hochschule in Braunschweig eingeschrieben. Mit rund 85 Prozent studiert der Großteil von ihnen an der TU, welche ihre Studierendenzahlen in den letzten 10 Jahren von 12.017 auf 20.029 um mehr als 50 Prozent erhöht hat. Im Wintersemester 2016/2017 war die Zahl der Erstsemesterstudenten jedoch erstmals seit Jahren wieder leicht rückläufig.

Die Gründe für die steigenden Studierendenzahlen sind zum einen demografisch bedingt, da geburtenstarke Jahrgänge das Studienalter erreichen. Zum anderen kommen bildungspolitische und rechtliche Gründe hinzu, wie der doppelte Abiturjahrgang in Niedersachsen 2011 in Verbindung mit der Verkürzung der Schulzeit und der Wegfall der Wehrpflicht 2012. Hinzu kommen ein Wandel im Bildungsverhalten, welcher sich in einer prozentualen Zunahme der Schulabsolventen mit Hochschulreife widerspiegelt sowie ein erweitertes Studienangebot der TU Braunschweig. Die Anzahl der Studierenden der HBK ist dagegen relativ konstant geblieben. Bis zum Wintersemester 2010/2011 prägte außerdem die Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaft mit einem Standort in Braunschweig die Hochschullandschaft der Stadt. Vor 2010 wurde sie unter dem Namen Fachhochschule Braunschweig/Wolfenbüttel geführt. Aktuelle Standorte der Hochschule sind Wolfenbüttel, Wolfsburg, Salzgitter und Suderberg im Landkreis Uelzen.

Neben den bereits genannten Hochschulen ist die Welfenakademie in Braunschweig ansässig. Als private Berufsakademie spielt sie für die Berechnungen dieses Berichts jedoch nur eine untergeordnete Rolle.

Abbildung 6: Entwicklung der Studierendenzahlen in Braunschweig nach Hochschulen 2007-2016

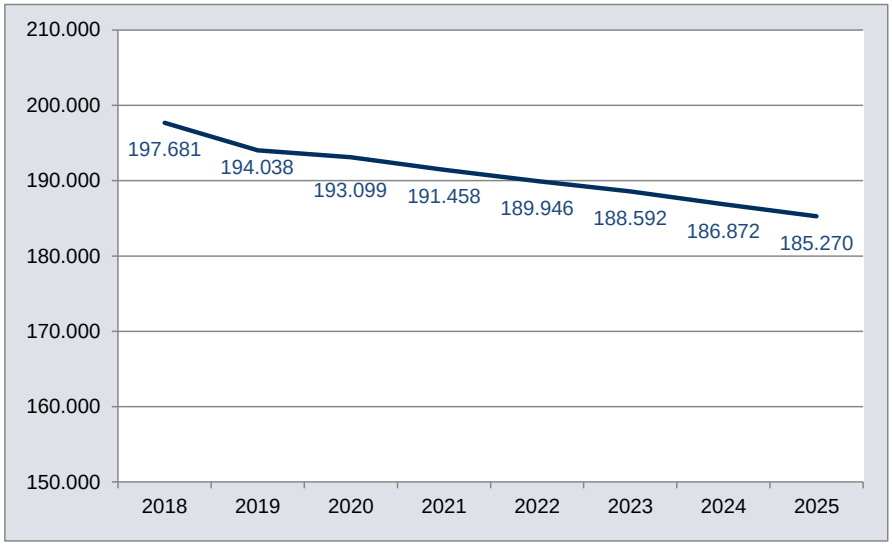


Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: LSN, eigene Darstellung

Die Landesregierung Niedersachsen geht in einer Prognose in Anlehnung an die Berechnungen der Kultusministerkonferenz zur zukünftigen Entwicklung in Niedersachsen bis zum Jahr 2025 von einem Rückgang der Anzahl der Studierenden von rund sechs Prozent aus.[4] Gleichzeitig ist aufgrund der schwierigen Vorhersagbarkeit von Berufswahl- bzw. Studienentscheidungen weiterhin die Flexibilität der Kommunen gefragt, um kurzfristig auf Veränderungen der Studierendenzahlen reagieren zu können. Eine Prognose der Studierendenzahl für Braunschweig liegt nicht vor.

[4] Quelle: Niedersächsischer Landtag 2015: Antwort auf eine Kleine schriftliche Anfrage - Drucksache 17/2850

Abbildung 7: Prognose der Studierendenzahlen in Niedersachsen 2018-2025



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Niedersächsischer Landtag, eigene Darstellung

4.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Für die Bewertung des Wohnstandortes Braunschweig werden im Folgenden die Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung betrachtet. Hierbei stehen die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, die Arbeitslosenquote und die Einkommenssituation im Vordergrund, sodass Rückschlüsse auf die Nachfrageseite des Wohnungsmarktes möglich sind.

Braunschweig weist mehr Einpendler als Auspendler auf

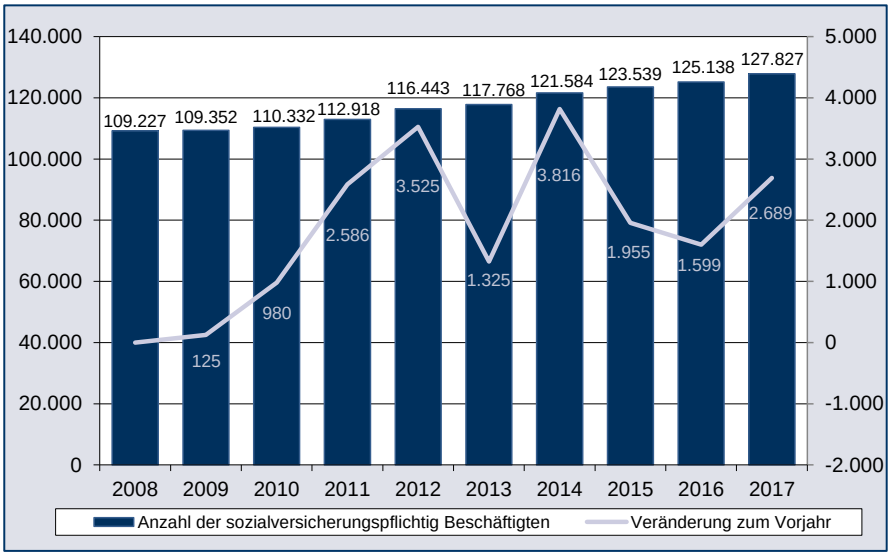
Als Wirtschafts- und Forschungsstandort spielt die Stadt Braunschweig auch als Ausbildungs- und Arbeitsstandort eine wichtige Rolle in der Region, was nicht zuletzt durch die Lage zwischen den Städten Hannover und Wolfsburg begünstigt wird. Erwähnt seien an dieser Stelle beispielhaft die Technische Universität mit ihren rd. 6.370 Mitarbeitern, das Finanzcluster bestehend aus der Braunschweigischen Landessparkasse, der Öffentlichen Versicherung Braunschweig, der Volksbank Braunschweig-Wolfsburg sowie der Volkswagen Financial Services AG oder das Mobilitätscluster mit Siemens Mobility, Volkswagen, dem Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt sowie weiteren Unternehmen und Forschungseinrichtungen. Insbesondere Volkswagen hat mit seinen rd. 8.700 Beschäftigten am Standort Braunschweig einen wesentlichen Einfluss auf den Arbeitsmarkt in der Stadt.[5] Die wirtschaftliche Bedeutung Braunschweigs zeigt sich in den Pendlerzahlen. Von denen in Braunschweig lebenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verlassen 34.950 Menschen die Stadt, um in anderen Städten und Kommunen zu arbeiten. Demgegenüber stehen 63.856 Einpendler, sodass sich der Pendlersaldo auf +28.906 Beschäftigte beläuft.[6]

Konstanter Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der vergangenen Dekade

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort stieg zwischen 2008 und 2017 um 17,0 Prozent auf insgesamt 127.827 Personen. Zwischen Juni 2014 und Juni 2017 lag der Anstieg bei 5,1 Prozent. In diesem Zeitraum stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auch in den Vergleichsstädten: In der Stadt Salzgitter um 0,7 Prozent, in der Stadt Wolfsburg um 2,0 Prozent und in der Region Hannover um 6,2 Prozent.

[5] Quelle: Stadt Braunschweig 2018
[6] Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2017

Abbildung 8: **Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Braunschweig 2008-2017**

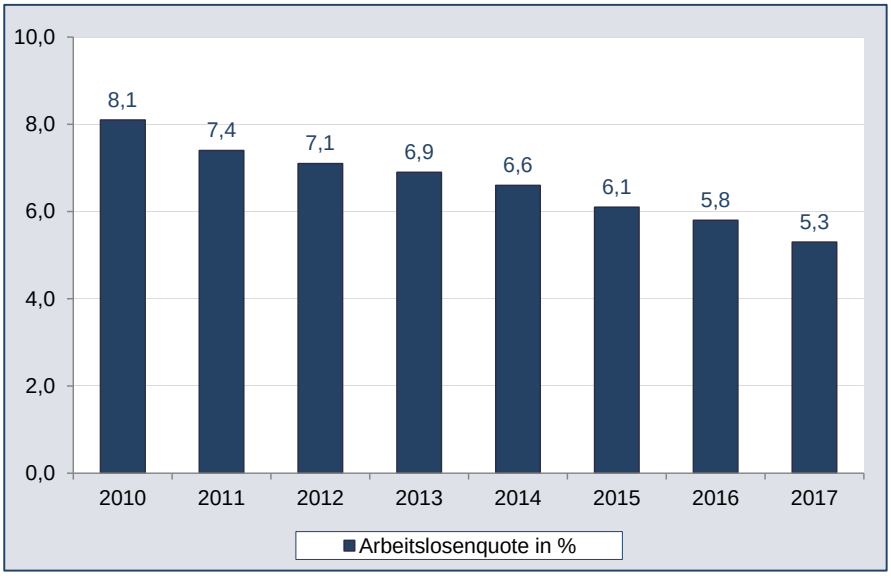


Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Rückgang der Arbeitslosenquote auf zuletzt 5,3 Prozent

Die Arbeitslosenquote in Braunschweig entwickelte sich in den letzten Jahren rückläufig und damit positiv. Während im Jahr 2010 noch 8,1 Prozent aller Erwerbspersonen arbeitslos waren, ist die Quote im Jahr 2017 auf 5,3 Prozent zurückgegangen. Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass sich die positive Entwicklung auch in Wolfsburg vollzogen hat (von 5,8 Prozent im Jahr 2010 auf 4,7 Prozent im Jahr 2017). In Salzgitter ist die Arbeitslosenquote hingegen leicht von 9,4 Prozent auf 9,8 Prozent angestiegen.

Abbildung 9: **Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) der Stadt Braunschweig 2010-2017 (Dezember)**



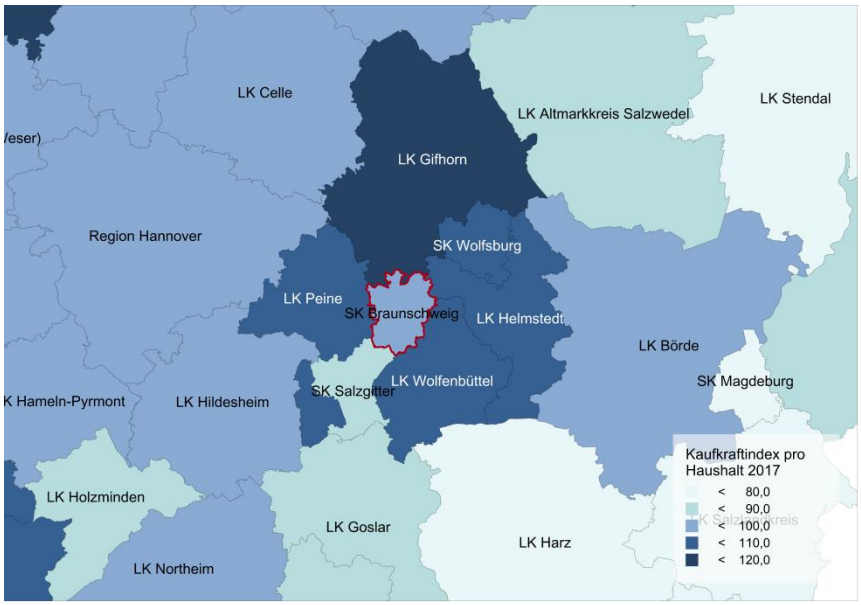
Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Vergleichsweise niedriger Kaufkraftindex in Braunschweig lässt sich u.a. auf kleine Haushalte und Studierendenanzahl zurückführen

Der Kaufkraftindex pro Haushalt liegt in Braunschweig bei 91,7 und damit unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100. In Braunschweig stehen damit durchschnittlich etwas weniger finanzielle Mittel für Konsumzwecke zur Verfügung, als es in der gesamten Bundesrepublik durchschnittlich der Fall ist. In diesem Punkt unterscheidet sich Braunschweig von den umliegenden Städ-

ten und Landkreisen, welche jeweils einen Kaufkraftindex pro Haushalt von über 100 haben (Wolfsburg: 106,0). Lediglich die Stadt Salzgitter liegt mit 88,0 noch unter dem Wert von Braunschweig. Insgesamt stehen einem Haushalt in Braunschweig jährlich durchschnittlich 41.242 Euro zur Verfügung. Beim Kaufkraftindex pro Einwohner erreicht Braunschweig einen Wert von 106,0 und liegt somit über dem bundesdeutschen Durchschnitt. Der niedrige Wert bei den Haushalten lässt sich dadurch erklären, dass es in der Stadt viele kleine Haushalte und Studierende gibt.

Abbildung 10: Kaufkraftindex pro Haushalt (Stand 2017)

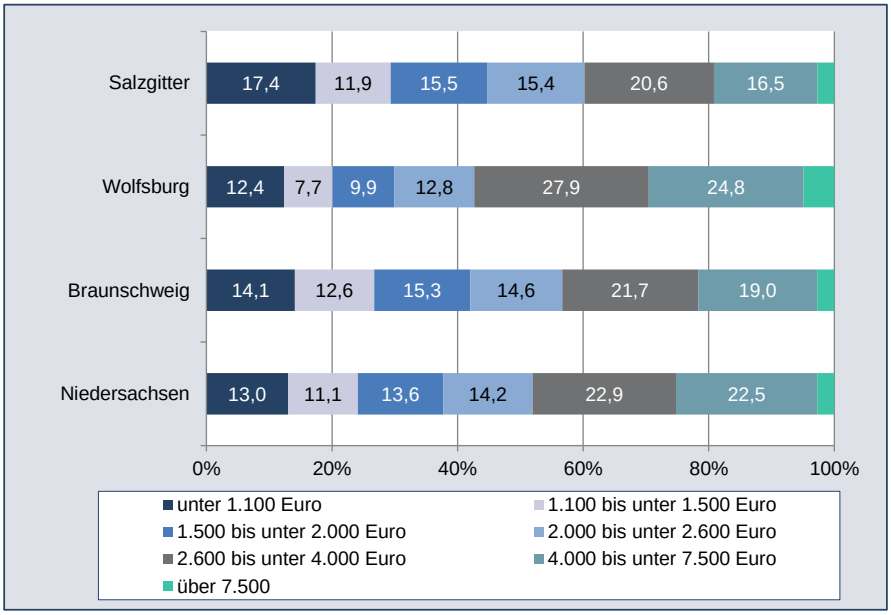


Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: GfK, eigene Darstellung

Über 40 Prozent der Braunschweiger Haushalte verfügen über weniger als 2.000 Euro monatlich

Bei der Analyse des durchschnittlichen Haushaltseinkommens unterteilt nach einzelnen Einkommensklassen wird deutlich, dass es in Braunschweig im Vergleich zum niedersächsischen Landesdurchschnitt, aber auch im Vergleich zu Wolfsburg, mehr Haushalte mit geringeren Einkommen gibt. So haben rd. 42 Prozent der Braunschweiger Haushalte ein Haushaltsnettoeinkommen von unter 2.000 Euro monatlich zur Verfügung, während es in Wolfsburg nur 30 Prozent aller Haushalte sind. Lediglich in der Stadt Salzgitter sind die Anteile in niedrigeren Haushaltsklassen noch etwas höher. Für den Wohnungsmarkt in Braunschweig lässt sich daraus schlussfolgern, dass Wohnraum im niedrigen und mittleren Preissegment besonders nachgefragt wird. Da künftig mit einer steigenden Altersarmut und mit einem erhöhten Anteil Älterer zu rechnen ist, kommt dem „bezahlbaren“ Wohnraumangebot eine besondere Bedeutung zu.

Abbildung 11: Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen (Stand 2017; in %)



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: GfK, eigene Darstellung

Hohe Einzelhandelszentralität: Braunschweig bindet Kaufkraft von Außerhalb

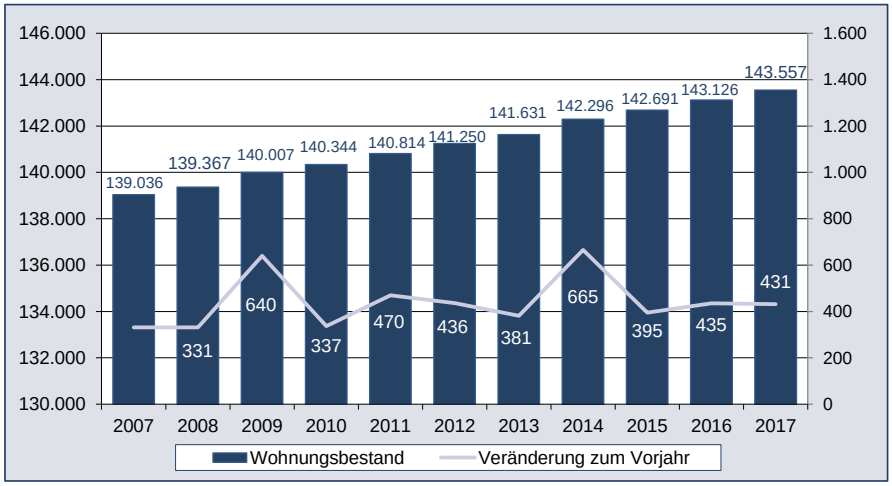
Braunschweig hat nicht nur auf dem Arbeitsmarkt eine Bedeutung für umliegende Städte und Kreise, sondern auch im Bereich Einzelhandel. Die Einzelhandelszentralität erreichte 2017 einen Wert von 143,4. Daraus folgt, dass in Braunschweig mehr Kaufkraft im Einzelhandel gebunden wird, als durch die in Braunschweig lebenden Einwohner rechnerisch zur Verfügung stünde. Auch Wolfsburg kann Kaufkraft aus dem Umland binden (Zentralität: 120); Salzgitter (Zentralität: 99,9) bindet genau so viel Kaufkraft, wie der Stadt rechnerisch durch ihre Einwohner zur Verfügung stehen (Quelle: IHK Braunschweig).

4.3. Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Positive Entwicklung des Wohnungsbestandes in den vergangenen Jahren

Der Wohnungsbestand in Braunschweig ist gemäß städtischer Statistik seit 2007 stetig um 4.521 Wohnungen angewachsen, im Durchschnitt um 452 Wohnungen im Jahr. Die Daten vom Statistischen Landesamt Niedersachsen zeigen einen ähnlichen Trend, allerdings unterscheiden sich die absoluten Werte von denen der Stadt.

Abbildung 12: Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2007-2017

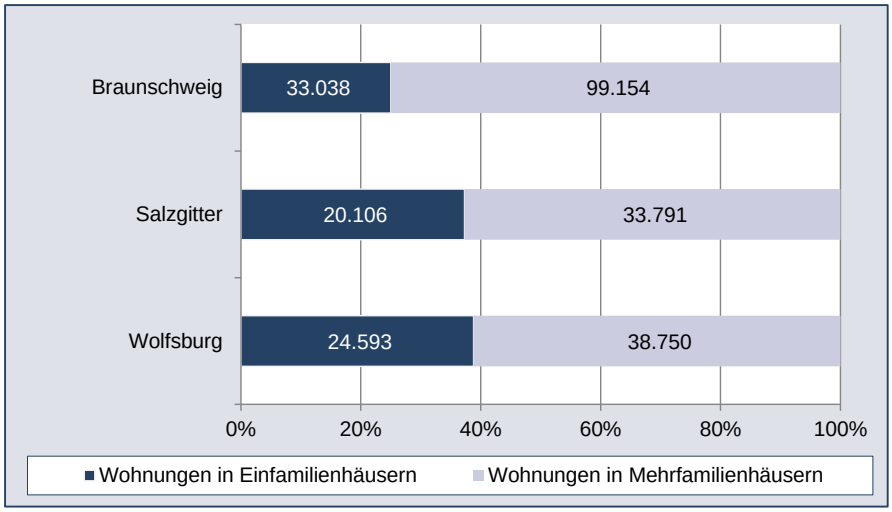


Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

Dreiviertel der vorhandenen Wohnungen stehen in Mehrfamilienhäusern zur Verfügung

In Braunschweig überwiegen mit 75 Prozent Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, während auf Einfamilienhäuser[7] nur 25 Prozent aller Bestandswohnungen entfallen. Im Vergleich zu den Städten Salzgitter und Wolfsburg weist Braunschweig damit überdurchschnittlich viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf.

Abbildung 13: Wohnungen nach Bauart (Stand 2016)



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

Ein Großteil des Wohnungsbestandes wurde vor 1970 errichtet

Die Struktur des Baualters der Braunschweiger Wohnungen ist zum einen von einem hohen Anteil an Wohnungen vor 1949 geprägt (31 %), wovon wiederum die Hälfte vor 1919 errichtet wurde. Hier sind vor allem die Gebiete innerhalb des Braunschweiger Rings zu nennen (östliches und westliches Ringgebiet). Zum anderen spiegelt sich der Wiederaufbau im Anschluss an den zweiten Weltkrieg im heutigen Wohnungsbestand der Stadt wider. Insgesamt 37 Prozent aller Braunschweiger Wohnungen wurden zwischen 1950 und 1969 gebaut. Zwar liegen keine Informationen über Modernisierungen und Sanierungen vor, jedoch weisen Wohnungen, die in dieser Zeit entstanden sind, häufig einen energetischen Modernisierungsbedarf sowie einen Nachbesserungsbe-

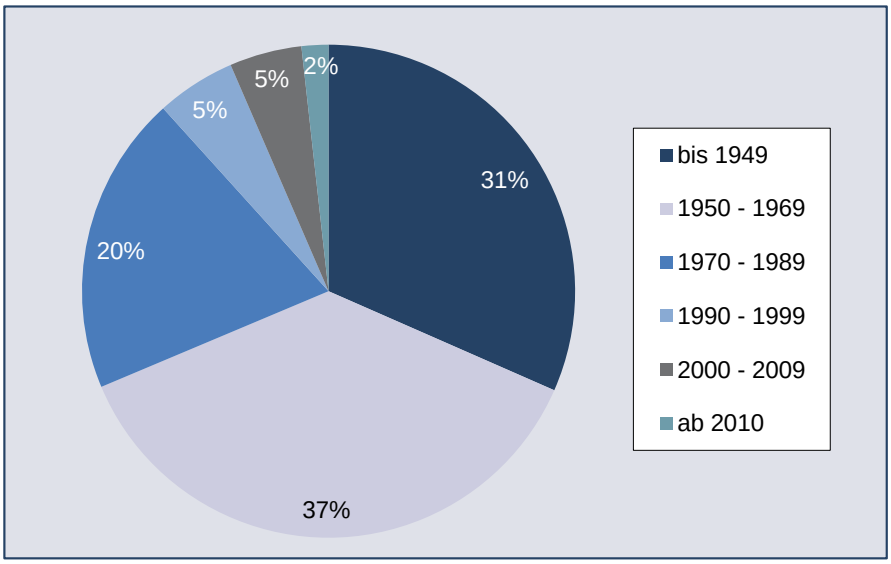
[7] Zur Vereinfachung wird im vorliegenden Gutachten der Begriff „Einfamilienhäuser“ genutzt, der aber ebenfalls Zweifamilienhäuser umfasst.

darf der Grundrisse und Ausstattungen auf. Weitere 20 Prozent wurden in den folgenden 20 Jahren bis 1989 errichtet. Deutlich geringer fallen die Anteile von Wohnungen der 1990er Jahre und von neueren und neuen Wohnungen ab dem Jahr 2000 aus. Wohnungen, die ab 2000 gebaut wurden, machen nur sieben Prozent des Wohnungsangebotes aus, sodass nur wenige Wohnungen bestenfalls über moderne Ausstattungen verfügen.

Ältere Gebäude weisen zumeist energetischen Modernisierungsbedarf und Nachbesserungsbedarf der Grundrisse und Ausstattungen auf

Die Anteile der Baualter sind mit denen von Salzgitter zu vergleichen, allerdings ist dort der Anteil der Wohnungen, die vor 1950 errichtet wurden, mit 23,8 Prozent geringer, mit 43,5 Prozent ist hingegen der Anteil der Wohnungen aus den 1960er und 1970er Jahren etwas höher. In Braunschweig wurde ein Großteil der Innenstadt während des zweiten Weltkrieges zerstört, weshalb dort Gebäude aus den 1950er Jahren überwiegen, während das östliche und westliche Ringgebiet durch Altbauwohnungen geprägt sind. Anders stellt sich die Situation in der „jungen“ Stadt Wolfsburg dar. Lediglich 9,2 Prozent aller Wohnungen wurden vor 1950 erbaut, knapp 50 Prozent aller Wohnungen zwischen 1950 und 1969 und immerhin 20 Prozent aller Wohnungen wurden nach 1990 errichtet, wohingegen dies nur auf 11,7 Prozent der Wohnungen in Braunschweig zutrifft.

Abbildung 14: Wohnungen nach Baualter in Braunschweig (2015[8])



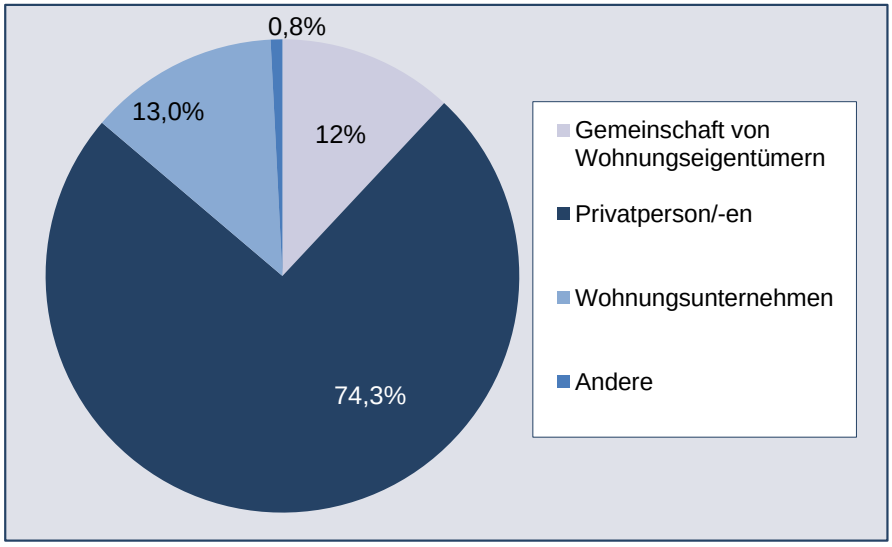
Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: NBank, eigene Darstellung

Private Eigentümer stellen größte Eigentümergruppe in Braunschweig dar

Der überwiegende Teil des Gebäudebestands in Braunschweig befindet sich in privater Hand. Diese Eigentümergruppe macht knapp 75 Prozent aus. Wohnungsunternehmen/ Wohnungsgenossenschaften und Eigentümergemeinschaften halten 13 und 12 Prozent des Gebäudebestandes. Zu den größten Wohnungsunternehmen zählen neben der kommunalen Nibelungen Wohnbau GmbH die Braunschweiger Baugenossenschaft und die Baugenossenschaft Wiederaufbau eG.

[8] Aktuellere Daten der NBank liegen nicht vor

Abbildung 15: Gebäudebestand nach Eigentumsformen zum Stichtag 09.05.2011

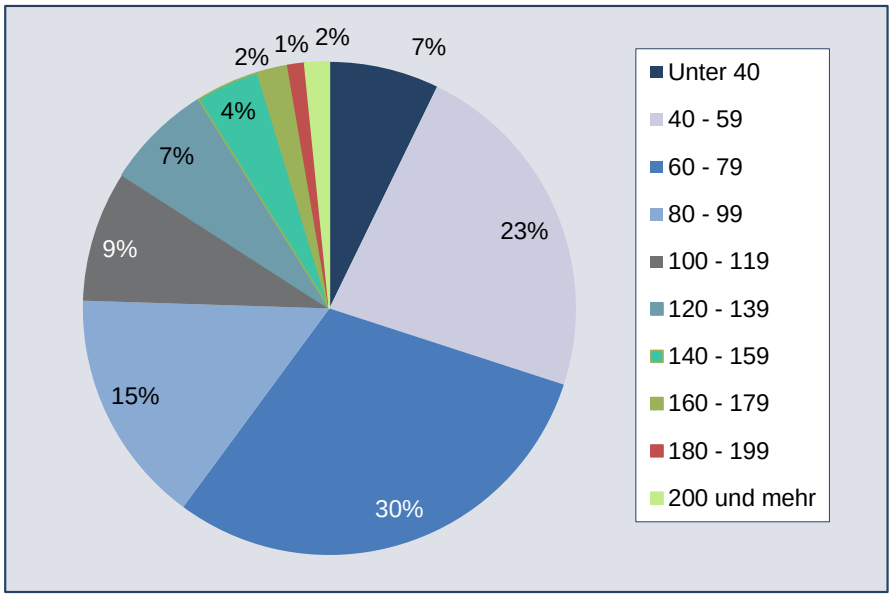


Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Vergleichsweise viele Wohnungen verfügen über weniger als 60m²

In Braunschweig gibt es im Vergleich zum Landesdurchschnitt überdurchschnittlich viele kleine Wohnungen. Demnach sind rd. 30 Prozent aller Wohnungen in Braunschweig kleiner als 60 m², in Niedersachsen sind dies durchschnittlich nur 16,5 Prozent aller Wohnungen und auch im bundesdeutschen Schnitt sind es mit 23,4 Prozent weniger Wohnungen. Auch Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 60 und 80 m² sind in Braunschweig überdurchschnittlich häufig vorhanden, während größere Wohnflächen dementsprechend unterdurchschnittlich häufig vertreten sind. Hier kann der Zusammenhang zu dem geringeren Anteil von Einfamilienhäusern und dem damit einhergehenden höheren Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als ein Grund genannt werden, da Eigenheime in der Regel größere Wohnflächen aufweisen, als Wohnungen im Geschosswohnungsbau.

Abbildung 16: Wohnungen nach Fläche der Wohnung am Stichtag 09.05.2011



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Zensus 2011: 3,2 Prozent Leerstand

Aktuelle Leerstandsquoten auf gesamtstädtischer Ebene liegen nicht vor, für einen ersten Eindruck werden an dieser Stelle aber die Daten vom Zensus 2011 dargestellt. Durch die differenzierte Betrachtung des Leerstandes nach Zahl der Wohneinheiten im Gebäude, nach dem Baualter sowie nach Eigentümergruppen, können Aussagen über die Eigenschaften der leerstehenden Wohnungen getroffen werden. Insgesamt standen 2011 rd. 3,2 Prozent aller Wohnungen in Braunschweig leer. Im direkten regionalen Vergleich steht die Stadt damit gut dar. In Wolfsburg standen 3,8 Prozent aller Wohnungen leer, in Salzgitter war es sogar jede zehnte Wohnung. Es sind verstärkt Gebäude mit drei und mehr Wohnungen, also Mehrfamilienhäuser, vom Leerstand betroffen, allerdings ist der Wert mit 3,4 Prozent insgesamt relativ niedrig. Zudem kann festgestellt werden, dass insbesondere ältere Wohnungen von Leerstand betroffen sind, während nur 1,5 Prozent aller Wohnungen, die ab 1990 errichtet wurden, leer stehen. Dies kann ein Anzeichen für einen erhöhten Modernisierungsbedarf bei älteren Wohnungen sein. Prozentual gesehen bestehen die meisten Leerstände bei den großen Wohnungsunternehmen, allerdings werden dort auch vergleichsweise wenig Wohnungen angeboten, sodass absolut gesehen die meisten Leerstände in Wohnungen bestehen, deren Eigentümer Privatpersonen sind. Die Ursache hierfür ist vor allem darin zu sehen, dass Privateigentümer den Markt dominieren und häufig weniger professionell aufgestellt sind.

Insgesamt ist die Leerstandquote in Braunschweig relativ niedrig

Insgesamt ist der Leerstand in Wohnungsunternehmen in den letzten Jahren zurückgegangen. Bei zehn Wohnungsunternehmen, die rd. 20 Prozent des Wohnungsangebotes von Braunschweig umfassen, standen 2016 gemäß städtischer Statistik rd. 1,2 Prozent aller Wohnungen leer. Zehn Jahre zuvor lag die Leerstandsquote noch bei 5,6 Prozent. Am häufigsten von Leerstand betroffen sind dabei sehr kleine Wohnungen bis 40 m² (rd. 2,2 % Leerstand), bei Wohnungen ab 75 m² liegt die Leerstandsquote bei unter einem Prozent. Die Leerstandsquote von 1,2 Prozent im Jahr 2016 wurde von der Stadt für das Jahr 2017 ebenfalls bestätigt. Ein Teil dieses Leerstands ist zudem nicht marktbedingt, sondern auf Verzögerungen bei Modernisierungen und Sanierungen zurückzuführen (Quelle: Stadt Braunschweig).

Tabelle 1: Leerstand nach Gebäudestruktur, Baualter und Eigentümergruppen zum Stichtag 09.05.2011

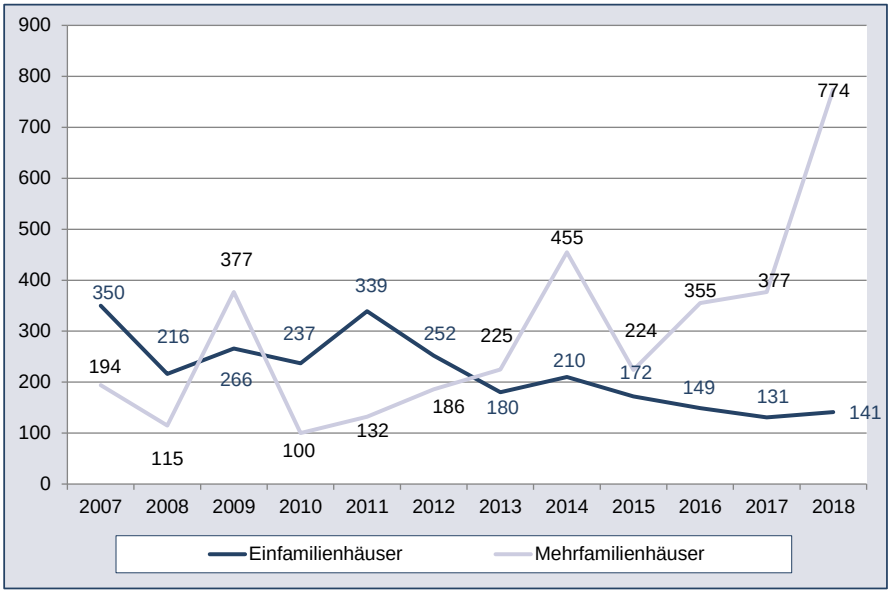
Leerstand		WE gesamt	Leerstand	Leerstandsquote
Insgesamt		135.552	4.313	3,2
Nach Gebäudestruktur	1 -2 Wohnung	32.906	866	2,6
	3 und mehr Wohnungen	102.646	3.447	3,4
Nach Baualter	vor 1919	22.714	972	4,3
	1919 - 1948	20.205	760	3,8
	1949 - 1978	70.058	2.202	3,1
	1979 - 1990	9.301	178	1,9
	ab 1991	13.274	201	1,5
Nach Eigentümer	Einzeleigentümer/Privatpersonen	59.099	1.794	3,0
	Gemeinschaft von Wohnungseigentümern	35.374	711	2,0
	Wohnungsgenossenschaft	14.723	543	3,7
	Kommunales Wohnungsunternehmen	7.622	570	7,5
	Privatwirtschaftliches Unternehmen	16.618	641	3,9
	Sonstige	2.116	54	2,6

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Zuletzt mehr Baufertigstellungen im Segment der Mehrfamilienhäuser als bei den Eigenheimen

Bei den Baufertigstellungen (vgl. Abbildung 17) zeigt sich, dass die Fertigstellungen neuer Einfamilienhäuser (EFH) zwischen 2007 und 2018 insgesamt trotz einiger Schwankungen rückläufig war. Wurden 2007 noch 350 Wohnungen in EFH fertig gestellt, so waren es 2018 nur noch 141. Demgegenüber stehen steigende Baufertigstellungen im Bereich der Mehrfamilienhäuser. Neben den zwei besonders starken Jahren 2009 und 2014 mit 377 und 455 fertiggestellten Wohnungen, sticht besonders die hohe Zahl der Fertigstellungen im Jahr 2018 mit 774 Wohneinheiten heraus. Seit 2013 werden mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, als in Einfamilienhäusern fertiggestellt.

Abbildung 17: Baufertigstellungen von Wohnungen in Braunschweig 2007-2018



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

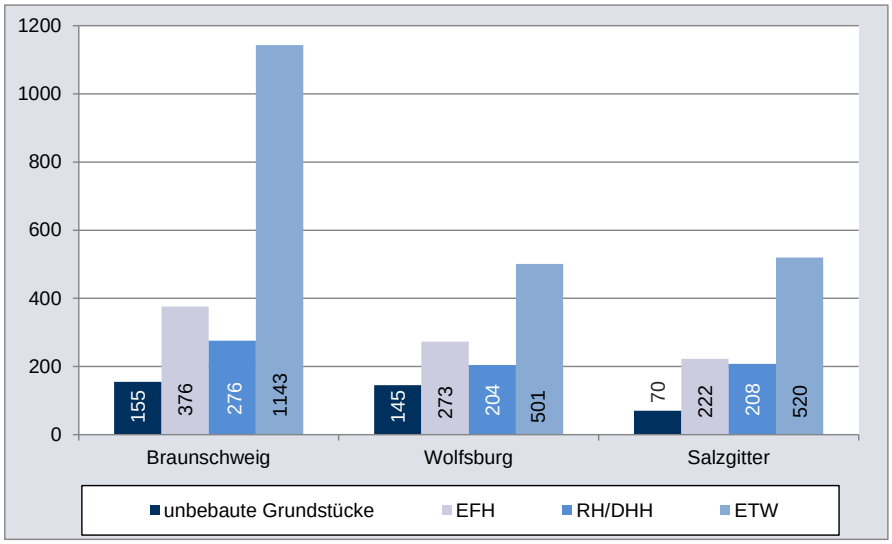
4.4. Der Markt für Wohneigentum

Für die Beurteilung, wie sich der Markt für Wohneigentum in der Stadt Braunschweig hinsichtlich des Angebotes, der Preise und der Nachfrage entwickelt hat, werden der Grundstücksmarktbericht sowie die Daten des Immobilienportals ImmobilienScout24 ausgewertet und miteinander in Beziehung gesetzt. Der Gutachterausschuss, ein selbstständiges und unabhängiges Gremium von Immobiliensachverständigen, hat zum Ziel, für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen. Er veröffentlicht daher jährlich einen Grundstücksmarktbericht, welcher Informationen über Umfang und Entwicklung von Transaktionen auf dem örtlichen Immobilienmarkt enthält. Des Weiteren erstellt der Gutachterausschuss Mietwertübersichten und führt eine Kaufpreissammlung, anhand derer er Bodenrichtwerte ermittelt und Aufschluss über die Erwerbsvorgänge im Eigenheimsegment gibt.

Über die Hälfte der Kauffälle in Braunschweig fallen auf Eigentumswohnungen

Die Kauffälle in Braunschweig orientieren sich seit 2012 um die 2.000 jährlich, wobei auch die Verteilung auf die Segmente relativ konstant bleibt. Im Jahr 2017 gab es insgesamt 1.950 Kauffälle, 7,9 Prozent davon waren unbebaute Grundstücke, 19,3 Prozent EFH/ZFH, 14,2 Prozent Reihenhäuser / Doppelhaushälften und 58,6 Prozent Eigentumswohnungen. In Wolfsburg gab es 1.123 Kauffälle, in Salzgitter 1.020. Die Aufteilung nach Segmenten ist dabei mit der von Braunschweig vergleichbar.

Abbildung 18: **Entwicklung der Kauffälle in Braunschweig, Wolfsburg und Salzgitter nach Teilmärkten (2017)**



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg, eigene Darstellung

Verglichen mit dem Umland weist Braunschweig hohe Bodenrichtwerte auf

Der Bodenrichtwert Braunschweigs liegt sowohl im individuellen Wohnungsbau, als auch im Geschosswohnungsbau in allen Lagen (ausgenommen der mäßigen Lage beim Geschosswohnungsbau) über den Werten der angrenzenden Städte und Kreise. Insbesondere die Bodenrichtwerte in den guten Lagen übertreffen die Werte der Vergleichsräume deutlich.

Tabelle 2: **Vergleich der Bodenrichtwerte 2017**

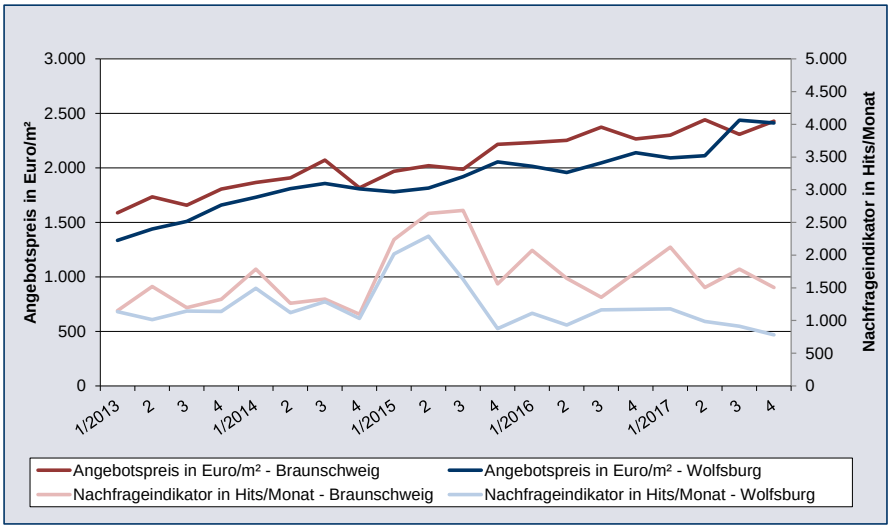
	Individueller Wohnungsbau			Geschosswohnungsbau		
Gebiet	Gute Lage (€/m²)	Mittlere Lage (€/m²)	Mäßige Lage (€/m²)	Gute Lage (€/m²)	Mittlere Lage (€/m²)	Mäßige Lage (€/m²)
Braunschweig	500	220	145	530	240	155
LK Gifhorn	55-200	45-140	40-100	-	-	-
LK Helmstedt	50-180	35-145	55-115	-	-	-
LK Peine	135	60-150	60	-	-	-
Salzgitter	85-125	65-90	45-55	105	65-85	65
LK Wolfenbüttel	50-250	35-180	25-110	250	130-180	110
Wolfsburg	240	190	130	280	220	185

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg, eigene Darstellung

Steigende Tendenzen beim Angebotspreis für Eigentumswohnungen

Der durchschnittliche Angebotspreis für Eigentumswohnungen hat sich in Braunschweig laut der Auswertung der ImmobilienScout24-Daten vom ersten Quartal 2013 bis zum vierten Quartal 2017 insgesamt um 52,9 Prozent von 1.588 EUR/m² auf 2.429 EUR/m² erhöht. Die Entwicklung des Angebotspreises vollzog sich damit etwas geringer, als in der Stadt Wolfsburg, wo insgesamt ein Anstieg um 81 Prozent zu verzeichnen war. Bis auf eine Ausnahme im dritten Quartal 2017 lag der Angebotspreis in Braunschweig über dem in Wolfsburg. Die Werte des Nachfrageindikators „Hits/Monat“ haben sich in Braunschweig und Wolfsburg ähnlich entwickelt mit erhöhten Werten im Jahr 2015, die danach wieder auf ein ähnliches Niveau wie 2013 abgesunken sind.

Abbildung 19: **Kaufpreisniveau und Nachfragewerte für Eigentumswohnungen in Braunschweig und Wolfsburg**



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

Zur Einschätzung der ermittelten Werte von ImmobilienScout24, werden diese (alle Angebote aus dem Jahr 2017, die ab dem Jahr 2015 erbaut wurden) mit den realen Kauffällen im Jahr 2017 (Baujahr ab 2015) verglichen. Es zeigt sich dabei, dass die Angebotspreise bei ImmobilienScout24 etwas niedriger sind, als die Kaufpreise, welche real erzielt wurden, während die durchschnittliche Wohnfläche vergleichbar ist.

Tabelle 3: **Vergleich von Angebots- und Kaufpreisen sowie Wohnflächen für Eigenheime im Jahr 2017 (Baujahr ab 2015)**

	Angebote Immobilienscout24 - 2017			Kauffälle gem. Wohnungsmarktbericht - 2017		
Bautyp	Angebote	Angebotspreis in €/m²	Wohnfläche in m²	Kauffälle	Kaufpreis in €/m²	Wohnfläche in m²
Eigentumswohnung	237	3.209	107	154	3.412	100

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg, ImmobilienScout24 2017, eigene Darstellung

Angebot und Nachfrageinteresse stimmen bei den Eigentumswohnungen nur zum Teil überein

Die günstigsten neun Prozent aller Angebote lagen preislich unter 1.100 EUR/m². Zugleich gab es in dieser Preisklasse die geringste Zahl an Angeboten und mit 2.388 Hits pro Monat ein deutlich überdurchschnittliches Interesse an den Angeboten. Ebenfalls überdurchschnittlich gefragt waren die Angebote zwischen 1.100 EUR/m² und 1.900 EUR/m². Die höherpreisigen Angebote insbesondere mit Kaufpreisen über 2.550 EUR/m² waren hingegen unterdurchschnittlich gefragt.

Tabelle 4: **Angebot an Eigentumswohnungen nach Preisklassen**

Kaufpreis in €/m²	Angebot	Anteil	Hits pro Monat	Interesse
unter 1.100	489	9%	2.388	überdurchschnittlich
1.100 bis unter 1.400	791	14%	1.866	leicht überdurchschnittlich
1.400 bis unter 1.900	1292	23%	1.754	leicht überdurchschnittlich
1.900 bis unter 2.550	1459	26%	1.399	leicht unterdurchschnittlich
2.550 bis unter 3.050	902	16%	1.245	unterdurchschnittlich
ab 3.050	595	11%	1.281	unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

Bezüglich Wohnfläche und Baualter lassen sich bei den Eigentumswohnungen keine klaren Interessensschwerpunkte erkennen

Bei der Auswertung nach Größenklassen der Wohnungen zeigt sich, dass der Angebotsschwerpunkt bei Wohnflächen zwischen 60 und 75 m², aber auch bei mehr als 125 m² liegt. Insgesamt ist kein klarer Interessenschwerpunkt auszumachen, allerdings werden Wohnungen ab 60 m² Wohnfläche durchschnittlich oder leicht überdurchschnittlich nachgefragt, während kleinere Wohnungen eher unterdurchschnittliche Nachfragekennwerte aufweisen. Die höchsten Nachfragekennwerte erreichen Wohnungen ab 125 m², obwohl diese den höchsten durchschnittlichen Angebotspreis pro m² haben.

Tabelle 5: Angebot an Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößenklassen

Wohnungsgröße in m²	Angebot	Anteil	Kaufpreis in €/m²	Hits pro Monat	Interesse
bis unter 50	511	9,2%	1.687	1.188	unterdurchschnittlich
50 bis unter 60	538	9,7%	1.541	1.334	leicht unterdurchschnittlich
60 bis unter 75	1.136	20,5%	1.757	1.524	durchschnittlich
75 bis unter 85	632	11,4%	1.934	1.644	durchschnittlich
85 bis unter 95	547	9,9%	2.184	1.857	leicht überdurchschnittlich
95 bis unter 105	433	7,8%	2.269	1.798	leicht überdurchschnittlich
105 bis unter 115	358	6,5%	2.370	1.501	durchschnittlich
115 bis unter 125	368	6,7%	2.364	1.551	durchschnittlich
ab 125	1.005	18,2%	2.580	1.929	überdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

Die meisten angebotenen Eigentumswohnungen stammen aus den 1950er bis 1980er Jahren. Aufgrund des geringen Angebotspreises von knapp 1.600 EUR/m² kann davon ausgegangen werden, dass viele der Angebote nicht den modernen Standards entsprechen. Mit lediglich 1.514 Hits pro Monat ist das Interesse im Vergleich zu den meisten anderen Altersklassen auch geringer. Noch geringer fällt das Interesse lediglich bei neuen Eigentumswohnungen, welche ab 2010 erbaut wurden, aus. Hier kann auch der hohe Angebotspreis mit durchschnittlich rd. 2.800 EUR/m² als ein Grund für die geringen Nachfragekennwerte herangezogen werden. Ebenfalls auffällig ist, dass es kaum Angebote aus den Jahren 2000 bis 2009 gibt, gleichzeitig dort aber ein überdurchschnittliches Interesse festgestellt werden konnte.

Tabelle 6: Angebot an Eigentumswohnungen nach Baujahr

Baujahr	Angebot	Kaufpreis in €/m²	Hits pro Monat	Interesse
Bis 1949	1.055	2.051	2.332	überdurchschnittlich
1950 bis 1979	1.876	1.593	1.514	durchschnittlich
1980 bis 1999	616	1.894	1.937	überdurchschnittlich
2000 bis 2009	165	2.497	2.524	überdurchschnittlich
Ab 2010	1.180	2.808	755	unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

Lokale Marktakteure bestätigen Anspannung des Marktes, insbesondere bei kleineren Eigentumswohnungen

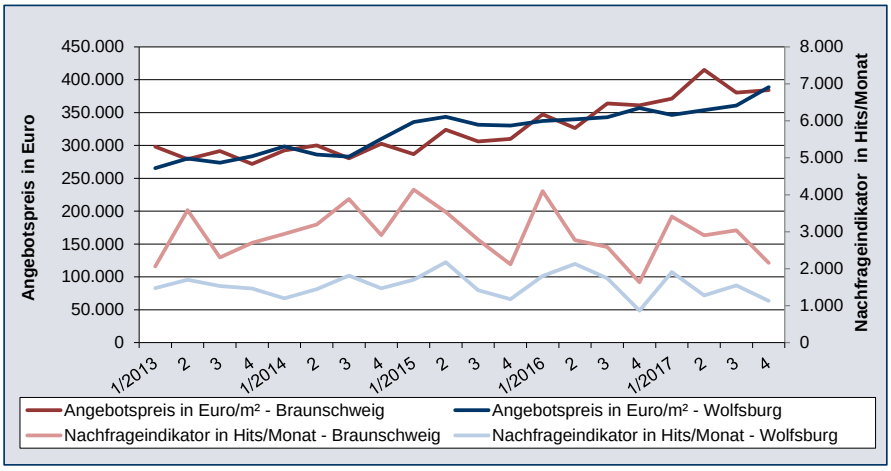
Die befragten Marktexperten haben den Markt für Eigentumswohnungen als gut nachgefragten bis angespannten Markt charakterisiert. Allerdings wurde die Frage geäußert, ob auf Dauer ein Markt für hochpreisige Angebote besteht, da in den letzten Monaten ganze Quartiere mit diesem Segment entstanden sind. Demnach fehlen aktuell eher kleine und/oder günstigere Eigentumswohnungen mit 60-80 m². Hauptzielgruppe für Eigentumswohnungen sind dem-

nach vor allem ältere Single- und Paarhaushalte, die ihr bestehendes Einfamilienhaus aufgeben und zentral wohnen möchten. Diese Personen fragen vermehrt Eigentumswohnungen mit Terrasse und/oder Garten sowie Penthouse-Wohnungen nach. Ein solches Angebot besteht jedoch kaum. Eine dritte Zielgruppe bilden Kapitalanleger, die insbesondere im Bereich des Studentenwohnens agieren.

Angebotspreise der Eigenheime in Braunschweig liegen auf ähnlichem Niveau wie Wolfsburger Eigenheime

Ähnlich wie bei den Eigentumswohnungen ist auch bei den Eigenheimen festzustellen, dass die Angebotspreise seit dem ersten Quartal 2013 kontinuierlich auf einem sehr ähnlichen Niveau sowohl in Braunschweig, als auch in Wolfsburg angestiegen sind. Insgesamt sind die Angebotspreise in Braunschweig um 28,9 Prozent von rd. 298.000 Euro auf rd. 384.000 Euro angestiegen. Die Nachfragekennwerte schwanken insgesamt auf einem hohen Niveau, wobei die Werte von Braunschweig über denen von Wolfsburg liegen.

Abbildung 20: Kaufpreisniveau und Nachfragewerte für Eigenheime in Braunschweig und Wolfsburg



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

Die Hälfte aller angebotenen Eigenheime in Braunschweig sind freistehende Einfamilienhäuser

Etwas mehr als die Hälfte aller Angebote im Segment der Eigenheime ist den freistehenden Einfamilienhäusern zuzuordnen, während auf die Reihenhäuser 27,7 Prozent und auf die Doppelhaushälften knapp 20 Prozent entfallen. Die Nachfrageindikatorenwerte befinden sich in allen Bauformen auf einem hohen Niveau, das höchste Interesse verbuchen die Reihenhäusern, welche zudem mit etwas mehr als 246.000 Euro deutlich weniger kosten, als die freistehenden Einfamilienhäuser mit rd. 385.000 Euro. Die höchsten Wohnflächen werden mit 169 m² in freistehenden Einfamilienhäusern erreicht, während Reihenhäuser durchschnittlich 120 m² Wohnfläche aufweisen.

Tabelle 7: Angebot an Eigenheimen

Bautyp	Angebot	Anteil	Kaufpreis in €	Wohnfläche in m²	Grundfläche in m²	Hits pro Monat	Interesse
Freistehendes Einfamilienhaus	1.200	52,5%	385.125	169	749	2.840	durchschnittlich
Doppelhaushälfte	451	19,7%	290.295	136	453	2.658	unterdurchschnittlich
Reihenhaus	633	27,7%	246.289	120	286	2.999	leicht überdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

Der Vergleich zwischen Angebotspreisen von ImmobilienScout24 und den Kaufpreisen laut Grundstücksmarktbericht zeigt, dass die Angebotspreise im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser etwas höher sind, als die Kaufpreise, welche real erzielt wurden. Bei Doppelhaushälften / Reihenhäusern ist es hingegen umgekehrt. Zudem sind in beiden Segmenten die Wohnflächen der veräußerten Häuser höher, als bei den Angeboten von ImmobilienScout24.

Tabelle 8: Vergleich von Angebots- und Kaufpreisen sowie Wohnflächen für Eigenheime im Jahr 2017 (Baujahr ab 2015)

	Angebote Immobilienscout 24 - 2017			Kauffälle gem. Wohnungsmarktbericht - 2017		
Bautyp	Angebote	Angebotspreis in €	Wohnfläche in m²	Kauffälle	Kaufpreis in €	Wohnfläche in m²
Freistehendes Einfamilienhaus	26	480.242	156	44	467.000	170
Doppelhaushälfte / Reihenhaus	55	373.597	142	18	386.000	154

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg, ImmobilienScout24 2017, eigene Darstellung

Preissensible Nachfrage bei den Eigenheimen, zugleich erfahren auch höherpreisige Objekte eine solide Nachfrage

Von den freistehenden Einfamilienhäusern wurden rd. zehn Prozent für unter 200.000 Euro angeboten, die teuersten zehn Prozent wurden für mehr als 600.000 Euro angeboten. Es besteht demnach eine große Spanne, was die Angebotspreise angeht. Insgesamt ist eine preissensible Nachfrage zu beobachten, da das Interesse, ausgedrückt durch Hits pro Monat, mit zunehmendem Angebotspreis geringer wird. Eine deutlich überdurchschnittliche Nachfrage besteht bei Angeboten der untersten Preiskategorie, wo durchschnittlich 4.468 Hits pro Monat registriert wurden. Mit 1.877 Hits pro Monat liegt der Nachfragekennwert in der hochpreisigen Kategorie ab 600.000 Euro zwar deutlich niedriger, allerdings kennzeichnet auch dieser Wert eine hohe Nachfrage. Daraus folgt, dass der Markt auch für hochpreisige Objekte aufnahmefähig ist.

Tabelle 9: Angebot an freistehenden EFH nach Preisklassen

Kaufpreis in €	Angebot	Anteil	Wohnfläche in m²	Hits pro Monat	Interesse
bis unter 200.000	119	10%	132	4.468	überdurchschnittlich
200.000 bis unter 260.000	167	14%	141	3.083	leicht überdurchschnittlich
260.000 bis unter 350.000	302	25%	152	2.982	durchschnittlich
350.000 bis unter 470.000	304	25%	173	2.525	leicht unterdurchschnittlich
470.000 bis unter 600.000	190	16%	193	2.482	leicht unterdurchschnittlich
600.000 und mehr	118	10%	244	1.877	unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

Auch bei der Unterscheidung nach Wohnfläche ist festzustellen, dass mit zunehmender Wohnfläche die Nachfragekennziffer kleiner wird. Allerdings ist anzumerken, dass mit zunehmender Wohnfläche auch der Angebotspreis steigt.

Tabelle 10: Angebot an freistehenden EFH nach Wohnfläche

Wohnfläche in m²	Angebot	Anteil	Kaufpreis in €	Hits pro Monat	Interesse
unter 120	128	10,7%	236.250	3.888	überdurchschnittlich
120 bis unter 140	216	18,0%	304.947	2.890	durchschnittlich
140 bis unter 160	268	22,3%	340.201	2.830	durchschnittlich
ab 160	588	49,0%	467.461	2.598	leicht unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

Starkes Interesse an älteren Eigenheimen ist insbesondere auf geringere Kaufpreise zurückzuführen

Die meisten freistehenden Einfamilienhäuser wurden zwischen 1950 und 1979 errichtet. Mit zunehmendem Alter nimmt der Angebotspreis teils deutlich ab. Werden für Objekte ab dem Baujahr 2000 Angebotspreise von durchschnittlich 509.768 Euro verlangt, liegt der Angebotspreis für Einfamilienhäuser der 50er bis 70er Jahre bei nur 336.154 Euro. Gleichzeitig steigt die Nachfrage mit zunehmendem Baualter, was auf den geringeren Angebotspreis zurückzuführen ist.

Tabelle 11: Angebot an freistehenden EFH nach Baujahr

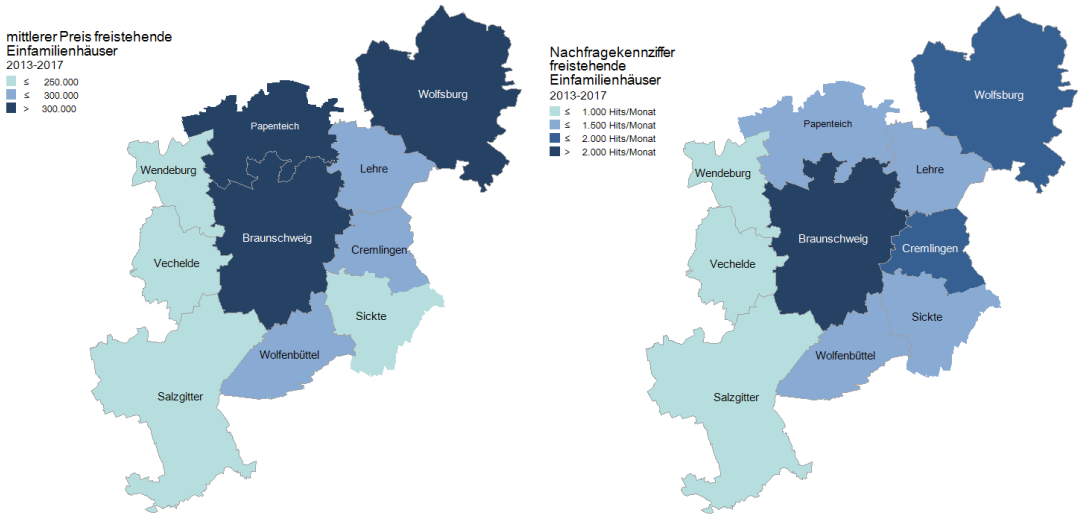
Baujahr	Angebot	Kaufpreis in €	Hits pro Monat	Interesse
Bis 1949	171	325.514	3.432	überdurchschnittlich
1950 bis 1979	426	336.154	3.530	überdurchschnittlich
1980 bis 1999	135	421.657	3.472	überdurchschnittlich
2000 bis 2009	159	509.768	2.362	unterdurchschnittlich
Ab 2010	147	441.399	1.537	unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

Im Vergleich sind Angebotspreise und zugleich Nachfrage in Braunschweig am höchsten

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass die Angebotspreise für freistehende Einfamilienhäuser in Braunschweig mit 385.125 Euro am höchsten liegen, gefolgt von Wolfsburg (349.106 Euro) und der Samtgemeinde Papenteich (314.253 Euro). Die westlich an Braunschweig angrenzenden Kommunen sowie Sickte liegen unter 250.000 Euro. In Bezug auf die Nachfragekennziffer kann das höchste Interesse in der Stadt Braunschweig festgestellt werden, wo durchschnittlich 2.840 Hits pro Monat registriert wurden. In Wolfsburg waren es durchschnittlich 1.990 Hits pro Monat, in Cremlingen 1.959 Hits pro Monat. Alle anderen angrenzenden Kommunen weisen Werte von unter 1.500 Hits pro Monat aus, die westlich angrenzenden Kommunen sogar unter 1.000 Hits pro Monat. Braunschweig weist demnach die höchsten Angebotspreise und gleichzeitig die höchsten Nachfragekennwerte auf, was für einen angespannten Wohnungsmarkt im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser spricht. Östlich angrenzende Kommunen zeigen ebenfalls höhere Werte, als westlich angrenzende. Diese Kommunen sind demnach als Wohnort attraktiv, was insbesondere auf die Nähe zum großen Arbeitgeber VW zurückzuführen ist.

Abbildung 21: **Angebotspreise und Nachfragekennwerte für freistehende Einfamilienhäuser in der Region**



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

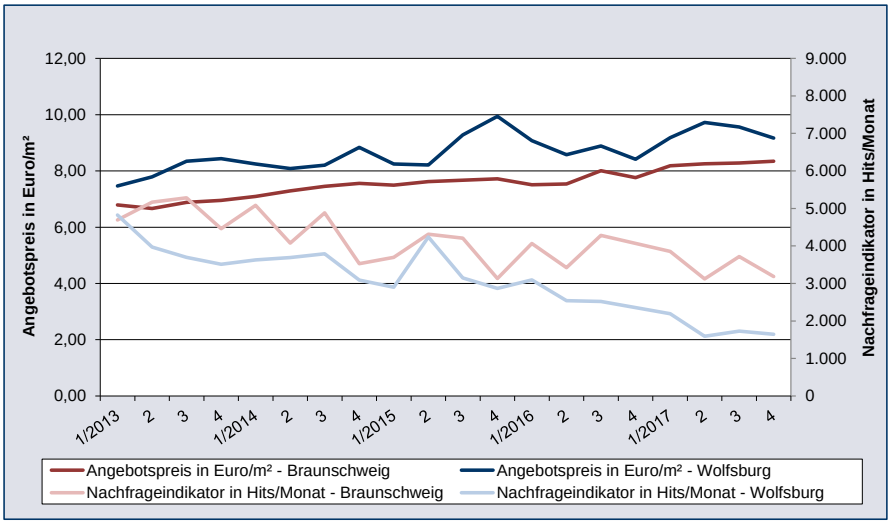
Lokale Marktakteure bestätigen Anspannung des Marktes

Lokale Marktexperten bestätigen, dass der Markt im Eigenheimsegment in Braunschweig insgesamt sehr angespannt ist. Ein Zeichen dafür ist auch, dass der Generationenwechsel in Einfamilienhausgebieten kein Problem darstellt. Zumeist werden die Häuser gar nicht offiziell vermarktet, sondern über bestehende Kontakte vergeben. Bauland ist aufgrund des geringen Angebotes stark nachgefragt und dementsprechend teuer, sodass einige Nachfrager, insbesondere Familien, auf das Umland ausweichen. Hierbei handelt es sich vor allem um den Bereich nordöstlich von Braunschweig in Richtung Wolfsburg, da hier ebenfalls die Nähe zu Arbeitsgebern gegeben ist. Da Bauland knapper wird, fehlen laut Experten günstigere Reihenhäuser als Alternative zu den hochpreisigen freistehenden Einfamilienhäusern. Diese sind auch in Form von Townhouses denkbar, welche durch kaufkräftigere Zielgruppen eine Nachfrage erfahren, sofern Preisgrenzen eingehalten und entsprechende Qualitäten in Lage und Ausstattung zielgruppengerecht gesichert sind. Auch für Bungalows besteht als Nischenprodukt ein Markt, da hierdurch insbesondere ältere Personen angesprochen werden können, sofern diese innenstadtnah errichtet werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch geeignetes Bauland in zentralen Lagen.

4.5. Der Markt für Mietwohnungen

Der durchschnittlich angebotene (Netto-)Preis für Mietwohnungen ist in Braunschweig vom ersten Quartal 2013 bis zum vierten Quartal 2017 um 23 Prozent von 6,79 EUR/m² auf 8,35 EUR/m² angestiegen. In der Stadt Wolfsburg ist der Angebotspreis ebenfalls um knapp 23 Prozent gestiegen, allerdings auf einem höheren Preisniveau und etwas weniger konstant. Anfang 2013 wurden die Mietwohnungen in Wolfsburg für durchschnittlich 7,47 EUR/m² angeboten, Ende 2017 waren es 9,15 EUR/m². Beim Nachfrageindikator Hits pro Monat ist festzustellen, dass das Interesse sowohl in Braunschweig, als auch in Wolfsburg, insgesamt leicht rückläufig ist. Ein solcher Nachfragerückgang wurde von lokalen Marktakteuren hingegen nicht bestätigt.

Abbildung 22: **Angebotspreisniveau und Nachfragewerte für Mietwohnungen in Braunschweig und Wolfsburg**



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

Bei den Mietwohnungen ist eine preissensible Nachfrage festzustellen

Die Hälfte aller Mietwohnungen wird für unter 7,35 EUR/m² (nettokalt) angeboten, insgesamt reicht die Spanne von 3,33 EUR/m² bis zu 20,00 EUR/m². Die günstigsten zehn Prozent der Mietwohnungen liegen bei weniger als 5,60 EUR/m², während die teuersten zehn Prozent für mindestens 10,00 EUR/m² angeboten wurden. Insbesondere preisgünstige Angebote bis zu 7,35 EUR/m² weisen eine hohe und überdurchschnittliche Nachfragekennziffer auf, welche mit zunehmendem Angebotspreis kleiner wird. Es kann demnach von einer preissensiblen Nachfrage gesprochen werden.

Tabelle 12: **Mietwohnungsangebot nach Preisklassen**

Mietpreis in €/m²	Angebot	Anteil	Hits pro Monat	Interesse
bis unter 5,60	1.833	10%	4.908	überdurchschnittlich
5,60 bis unter 6,25	2.596	15%	4.997	überdurchschnittlich
6,25 bis unter 7,35	4.566	25%	4.553	leicht überdurchschnittlich
7,35 bis unter 8,60	4.474	25%	3.593	leicht unterdurchschnittlich
8,60 bis unter 10,00	2.510	14%	2.979	unterdurchschnittlich
ab 10,00	1.956	11%	2.126	unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

Interesse besteht an beinahe allen Wohnungsgrößen; ein klarer Interessensschwerpunkt ist nicht auszumachen

Knapp zwei Drittel aller inserierten Mietwohnungen sind bis zu 75 m² groß. Ein eindeutiger Interessenschwerpunkt ist nicht auszumachen. Das höchste Interesse verzeichnen Wohnungen mit Wohnflächen von 50 bis zu 95 m², lediglich sehr kleine Wohnungen unter 50 m² und sehr große Wohnungen ab 96 m² sind etwas weniger gefragt.

Tabelle 13: Mietwohnungsangebot nach Wohnungsgrößenklassen

Wohnungsgröße in m²	Angebot	Anteil	Mietpreis in €/m²	Hits pro Monat	Interesse
bis unter 50	3.828	21,3%	8,28	3.703	leicht unterdurchschnittlich
50 bis unter 60	2.892	16,1%	7,32	4.165	durchschnittlich
60 bis unter 75	4.952	27,6%	7,15	4.299	leicht überdurchschnittlich
75 bis unter 85	2.015	11,2%	7,10	4.008	durchschnittlich
85 bis unter 95	1.151	6,4%	7,53	4.301	leicht überdurchschnittlich
ab 95	3.097	17,3%	8,04	3.207	unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

Günstige Mietwohnungen mit bis zu 95 m² Wohnfläche erfahren starkes Interesse

Die Gegenüberstellung von Preisklassen und Wohnflächenklassen bestätigt die bisherigen Ergebnisse. Demnach werden alle Wohnungsgrößen, bis auf die ab 95 m², überdurchschnittlich oft nachgefragt, sofern der Mietpreis sich im unteren Bereich bewegt. Zudem wird noch einmal deutlich, dass größere Wohnflächen unabhängig vom Preisniveau ein schwächeres Interesse erfahren – ausgenommen in der Preisklasse 6,25 EUR/m² bis 7,35 EUR/m².

Abbildung 23: Gegenüberstellung von Preisklassen und Wohnflächenklassen

€/m²	bis 50 m²	bis 60 m²	bis 75 m²	bis 85 m²	Bis 95 m²	ab 95 m²
bis <5,60	134	256	565	363	150	365
5,60 bis <6,25	403	496	941	340	158	258
6,25 bis <7,35	840	829	1.531	539	282	545
7,35 bis <8,60	994	807	1.235	420	271	747
8,60 bis <10,00	682	353	448	240	161	626
10,00 und mehr	775	151	232	113	129	556

Legende für die Nachfrage
überdurchschnittlich (ab 4600 Hits/Monat)
leicht überdurchschnittlich (4200 – 4600 Hits/Monat)
durchschnittlich (3800 – 4200 Hits/Monat)
leicht unterdurchschnittlich (3400 – 3800 Hits/Monat)
unterdurchschnittlich (unter 3400 Hits/Monat)

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

Mietwohnungen in Altbauten erfahren hohe Nachfragewerte

Hinsichtlich des Baualters zeigt sich, dass der überwiegende Teil der angebotenen Mietwohnungen zwischen 1950 und 1980 errichtet wurde. Diese Mietwohnungen wurden für durchschnittlich 7,12 EUR/m² angeboten und damit deutlich günstiger, als Wohnungen anderer Baualtersklassen. Hier kann vermutet werden, dass ein Teil dieser Wohnungen nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Zustand, Sanierung und Barrierefreiheit entspricht. Die Nachfrage ist zwar im Vergleich leicht unterdurchschnittlich, aber mit knapp 3.600 Hits pro Monat auf einem sehr hohen Niveau. Mit mehr als 3.400 inserierten Mietwohnungen ist die Baualtersklasse der Altbauten (vor 1949 erbaut) mengenmäßig ebenfalls stark in Braunschweig vertreten. Diese Angebote weisen den höchsten Nachfragewert auf. Mietwohnungen, die nach dem Jahr 2000 errichtet wurden, stellen ein vergleichsweise kleines Angebot am Braunschweiger Wohnungsmarkt dar. Dabei lässt sich feststellen, dass der Mietpreis bei neueren Angeboten höher liegt, das Interesse aber abnimmt. So werden neuwertige Mietwohnungen ab Baujahr 2010 für durchschnittlich 10,13 EUR/m² angeboten, die Hits pro Monat liegen aber nur bei 2.154 - wobei auch dies ein insgesamt noch hoher Nachfragewert darstellt.

Tabelle 14: Mietwohnungsangebot nach Baualter

Baujahr	Angebote	Mietpreis in €/m²	Hits pro Monat	Interesse
Bis 1949	3.408	7,85	4.348	leicht überdurchschnittlich
1950 bis 1979	6.553	7,12	3.592	leicht unterdurchschnittlich
1980 bis 1999	1.198	7,72	3.857	durchschnittlich
2000 bis 2009	361	8,92	3.415	leicht unterdurchschnittlich
Ab 2010	767	10,13	2.154	unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

Die Auswertung nach Wohnungszustand zeigt, dass 39,1 Prozent aller angebotenen Mietwohnungen in Braunschweig als renovierungsbedürftig eingestellt wurden („Keine Angabe“ und „nach Vereinbarung“ sprechen tendenziell auch für die Renovierungsbedürftigkeit des Objekts). Trotzdem erfahren diese Angebote das höchste Interesse. Dabei ist anzumerken, dass sich der durchschnittliche Mietpreis mit 6,99 EUR/m² im unteren Bereich bewegt. Neue bzw. neuwertige Mietwohnungen bekamen mit 2.548 Hits pro Monat die geringste Nachfrage, der Angebotspreis liegt mit durchschnittlich 9,58 EUR/m² aber auch im hochpreisigen Bereich.

Tabelle 15: Mietwohnungsangebot nach Wohnungszustand

Wohnungstyp	Angebot	Anteil	Mietpreis in €/m²	Hits pro Monat	Interesse
Erstbezug/ neuwertig	1.205	6,7%	9,58	2.548	unterdurchschnittlich
Erstbezug nach Sanierung/ modernisiert/ saniert	3.772	21,0%	7,95	3.912	durchschnittlich
Gepflegt/ vollständig renoviert	5.944	33,1%	7,67	3.790	leicht unterdurchschnittlich
Keine Angabe/ nach Vereinbarung/ Renovierungsbedürftig	7.014	39,1%	6,99	4.293	leicht überdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung.

Lokale Marktakteure bestätigen Marktanspannung

Lokale Marktakteure beschreiben Braunschweig als Mietwohnungsstadt. Eine Anspannung des Mietwohnungsmarktes ist in bestimmten Lagen, Wohnflächenkategorien und Preisniveaus erkennbar. Demnach fehlen laut den befragten Experten vor allem barrierearme bzw. -freie Wohnungen, öffentlich geförderte bzw. insgesamt preisgünstige Wohnungen, kleine Wohnungen für ein bis zwei Personen (50-80 m²) sowie größere Wohnungen für Familien. Gerade altersgerechte Wohnungen werden vermehrt nachgefragt, da viele Bestandswohnungen noch über nicht altersgerechte Einrichtungen verfügen, wie bspw. ein Schlauch-Bad. Kleinere Wohnungen werden derzeitig vor allem in zentral gelegenen Bereichen nachgefragt. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass mit zunehmendem Mietpreis die Nachfrage zurückgeht. Eine Preisgrenze wurde bei rd. zehn EUR/m² gesehen. Gleichwohl wurde aber auch angemerkt, dass Neubau-Mietwohnungen ebenfalls gut vermarktet werden können, auch wenn diese höhere Mietpreise mit sich bringen.

4.6. Analyse preisgünstiger Wohnraum

4.6.1 Definition und Operationalisierung

Mietzahlungsfähigkeit determiniert die Wohnungssuche Einkommensschwacher

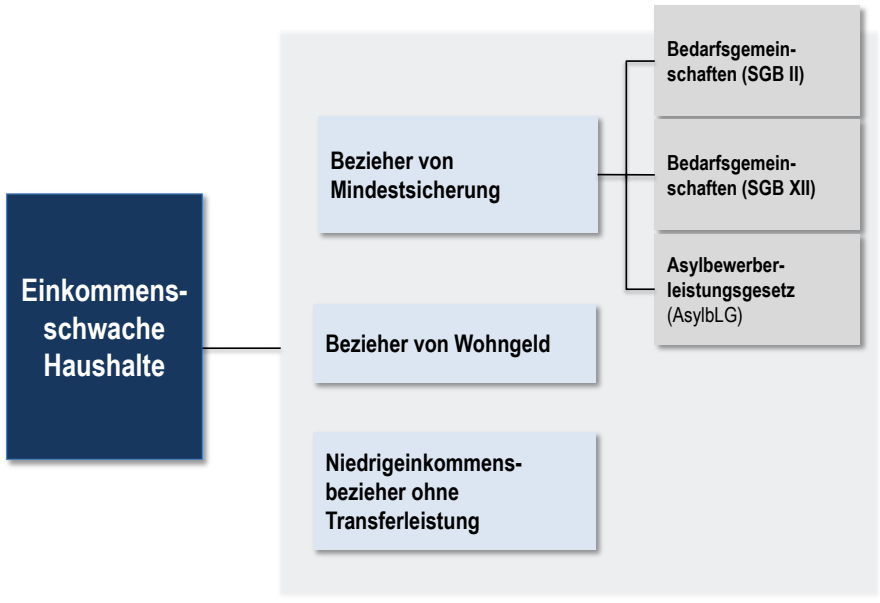
Eine Definition für die Begrifflichkeit „bezahlbarer Wohnraum“ ist nicht allgemeingültig möglich, da eine Vielzahl unterschiedlicher Faktoren den Begriff der Bezahlbarkeit bestimmt. Die Bezahlbarkeit von Gütern und so auch von

Mieten und Mietnebenkosten muss primär in Relation zum Einkommen des Haushaltes gesehen werden. Besonders bei einkommensschwachen Haushalten wird die Wohnungssuche durch die Mietzahlungsfähigkeit bestimmt. Anders als bei der Mietzahlungsbereitschaft spielen individuelle Wohnvorstellungen und Wohnwünsche nur eine untergeordnete Rolle. Besonders in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt der maximal zu bezahlende Preis die Wohnungssuche deutlich.[9] Für eine Annäherung an die Begrifflichkeit bedarf es sowohl einer Auseinandersetzung mit der Nachfrageseite in Form der Haushalte, die bezahlbaren Wohnraum nachfragen, als auch die Definition über die Grenzen zwischen Mietzahlungsbereitschaft und Mietzahlungsfähigkeit.

Bezieher von Mindestsicherung und Wohngeld, sowie Niedrigeinkommensbezieher ohne Unterstützung gelten als einkommensschwach

Haushalte gelten als einkommensschwach, wenn sie unterhalb einer definierten Armutsgefährdungsquote liegen. Diese wiederum wird durch eine politische Konvention des Europäischen Rates festgelegt.[10] In der Bundesrepublik fallen unter diese Kategorie alle Haushalte, die Wohngeld oder staatliche Mindestsicherungsleistungen erhalten. Darunter fallen alle Haushalte, die Transferhilfe in Form von Grundsicherung nach SGB II und SGB XII, Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII, Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz erhalten. Darüber hinaus zählen auch Niedrigeinkommensbezieher, die keine Unterstützung bekommen zu den einkommensschwachen Haushalten.[11] In Deutschland befinden sich etwa acht Millionen Haushalte im Niedrigeinkommensbereich. Aufgrund der zunehmenden Gefahr der Altersarmut sind hier verstärkt auch ältere Haushalte auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen, der gleichzeitig barrierearm sein sollte.

Abbildung 24: Nachfrager bezahlbaren Wohnraums



Quelle: InWIS 2019, eigene Darstellung

[9] Regio Kontext 2013: Studie: Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt
[10] Europäische Kommission (Hrsg.) 2005: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union.
[11] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) 2013: Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. Berlin

Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum steigt

Die einkommensschwachen Haushalte sind durch die Bezieher von Transferleistungen bzw. staatlichen Sozialleistungen geprägt. Die Versorgung dieser Gruppe mit entsprechendem Wohnraum stellt in vielen Regionen Deutschlands und auch in vielen Städten Niedersachsens eine Schwierigkeit dar. Für Personen die ihren Lebensunterhalt nicht selbst bestreiten können und auch Unterstützungsleistungen angewiesen sind, gibt es verschiedene Leistungen. Bei den bereits aufgeführten Sozialleistungen für einkommensschwache Haushalte gibt es verschiedene Formen der Unterstützungsleistungen hinsichtlich der Wohnkosten, welche in der folgenden Darstellung differenziert werden.

Abbildung 25: Staatliche Unterstützungsleistungen bei den Wohnkosten

Leistungsberechtigung	Unterstützung bei den Wohnkosten
Soziale Mindestsicherung	
SGB II	
— Arbeitslosengeld II (ALG II): Erwerbsfähige Personen, die dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen, aber aufgrund von Arbeitslosigkeit oder geringem Einkommen hilfebedürftig sind (§ 7 I i. V. m. § 19 SGB II). — Sozialgeld: Personen, die mit erwerbsfähigen Leistungsberechtigten in einer Bedarfsgemeinschaft leben (§ 7 II i. V. m. § 19 SGB II).	Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (§ 22 I SGB II).
SGB XII	
— Hilfe zum Lebensunterhalt: Personen, die ihren notwendigen Lebensunterhalt nicht oder nicht ausreichend aus eigenen Kräften und Mitteln bestreiten können (§ 27 I SGB XII). Der Anspruch hat Nachrang gegenüber anderen Sozialleistungen (§ 2 I SGB XII). — Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung: Ältere und dauerhaft voll erwerbsgeminderte Personen, die ihren notwendigen Lebensunterhalt nicht oder nicht ausreichend aus Einkommen und Vermögen bestreiten können (§ 41 I SGB XII).	Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (§§ 35, 42 SGB II).
Zuschuss zu den Wohnkosten	
WoGG	
— Wohngeld: Personen, die Unterstützung bei der wirtschaftlichen Sicherung von angemessenem und familiengerechtem Wohnen benötigen. Die Berechtigung ergibt sich aus der Anzahl der Haushaltsmitglieder, der Miethöhe bzw. der Höhe der monatlichen Belastung bei selbst genutztem Wohnraum sowie der Einkommenssumme aller Haushaltsmitglieder (§ 1 I i. V. m. § 4 WoGG). Der Anspruch hat Vorrang gegenüber Leistungen der sozialen Mindestsicherung.	Die Leistung erfolgt als Zuschuss zur Miete oder zur Belastung für den selbst genutzten Wohnraum. Die zu berücksichtigende Miete orientiert sich an einer gestaffelten kommunalen Quadratmetermiete (§ 1 II i. V. m. § 12 WoGG).

Quelle: Bezahlbares Wohnen für alle – Perspektiven für Niedersachsen 2015 – 2035, NBank Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017

Für Niedersachsen gilt basierend auf dieser Unterteilung, dass über zehn Prozent aller Haushalte Wohnkostenunterstützung aus öffentlichen Mitteln beziehen, diese sind also den Beziehern von Mindestsicherung bzw. von Wohngeld zuzuordnen. Hier sind Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistungen noch nicht berücksichtigt.[12] Basierend auf der oben dargestellten Definition ist in Niedersachsen somit rund jeder zehnte Haushalt dem Segment „einkommensschwach“ zuzuordnen. Besonders in urbanen Ballungsräumen, in denen der Wohnungsmarkt deutlich angespannter ist, als in ländlichen Regionen, geraten in den letzten Jahren auch zunehmend Haushalte mit einem mittleren Einkommensniveau an ihre Grenzen bei der Wohnraumsuche. Dies wird dazu führen, dass die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum weiter steigen wird,

[12] CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH im Auftrag der NBank 2012: Wohnung- und Standortprognose 2030 für Niedersachsen

sodass die Definition über die einkommensschwachen Haushalte jedoch nicht mehr ausreichend ist, um die Gruppe der Nachfragenden abzubilden.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau als ein Angebot für Einkommensschwache

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau ist ein sozialstaatliches Instrument das bezahlbares Wohnungsangebot auf dem Markt ergänzt und soziale Wohnraumversorgung zum Ziel hat. Mit Fördermitteln errichtete Wohnungen sind mehrjährig preisgebunden und damit auch bei Marktanspannung „bezahlbar". Wohnberechtigt für öffentlich geförderte Wohnungen sind Haushalte mit einem Einkommen unterhalb einer gesetzlich festgesetzten Obergrenze. In Großstädten umfasst diese Haushaltsgruppe bis zu 50 Prozent der Einwohner. Die Zielgruppe öffentlich geförderten Wohnraums beläuft sich also über die bereits definierten einkommensschwachen Haushalte hinaus auf breite Teile der Bevölkerung.

4.6.2 Analyse des Marktes

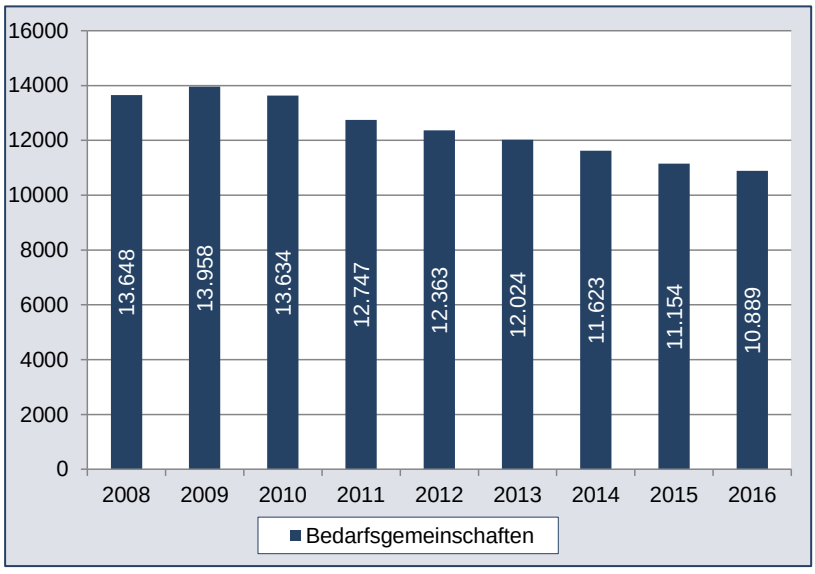
Die Nachfrageseite bezahlbaren Wohnraums

Die bereits dargestellte Einkommensstruktur der Haushalte in Braunschweig (vgl. Kapitel 3.2) gibt erste Hinweise zur Nachfrage bzw. der Nachfragegruppe nach bezahlbarem Wohnraum.[13] Die Einkommen in Braunschweig liegen unterhalb der Durchschnittswerte für das Land Niedersachsen. Insgesamt gibt es Braunschweig auch im Vergleich zu Wolfsburg mehr Haushalte mit geringem Einkommen, sodass über ein Viertel der Haushalte weniger als 1.500 Euro monatlich zur Verfügung haben.

Rückläufige Anzahl SGBII-Bedarfsgemeinschaften

Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften im Sinne des zweiten Sozialgesetzbuches in Braunschweig ist rückläufig. Zwischen 2008 und 2016 hat sich die Anzahl um rd. 20 Prozent verringert und ist seit 2009 kontinuierlich gesunken. Betrachtet man die jüngsten Entwicklungen der vergangenen zwei Jahre ist die Anzahl um sechs Prozent zurückgegangen.

Abbildung 26: Entwicklung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in Braunschweig nach SGB II 2008-2016



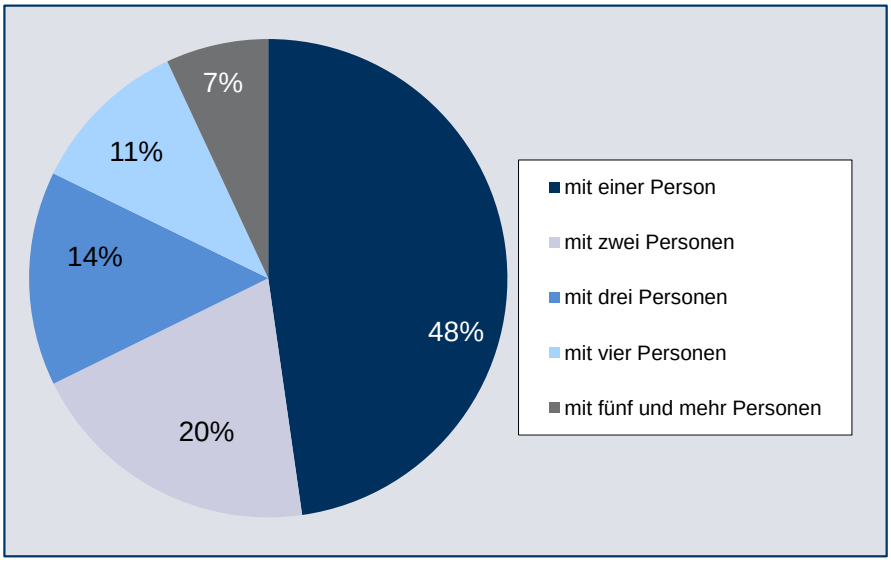
Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: jew. 31.12.), eigene Darstellung

[13] Vgl. Kapitel 2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Zwei Drittel der SGBII-Bedarfsgemeinschaften mit weniger als drei Personen

Die Bedarfsgemeinschaften nach SGB II setzen sich in Braunschweig zu fast der Hälfte aus Einpersonenhaushalten zusammen. Zweipersonen- bzw. Paarhaushalte stellen mit 20 Prozent die nächstgrößere Gruppe dar. Nur rd. 33 Prozent der Bedarfsgemeinschaften leben in einem Haushalt mit drei oder mehr Personen. Für den Wohnungsmarkt bedeutet das, dass für diese Zielgruppe vor allem kleine preisgünstige Wohnungen von Bedeutung sind.

Abbildung 27: Struktur der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in Braunschweig 2016



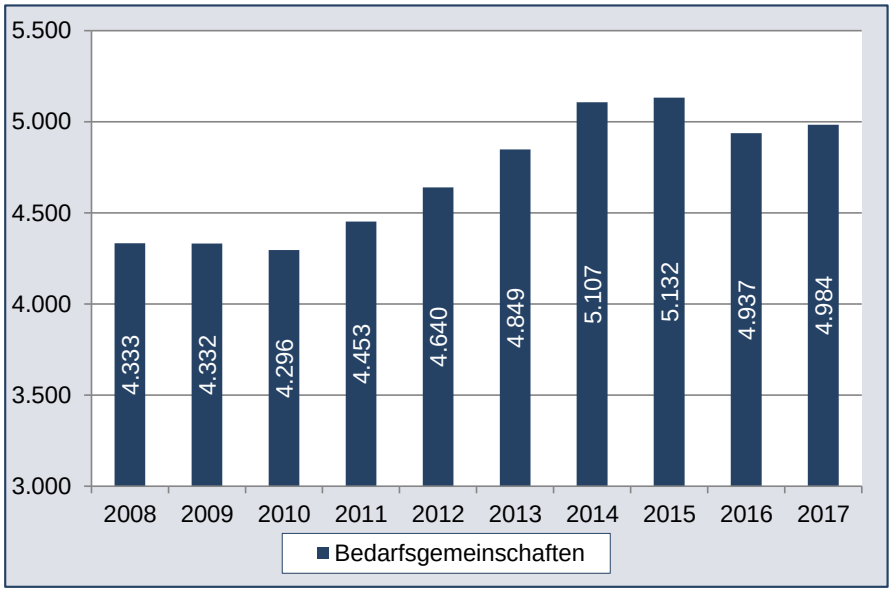
Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 31.12.2016), eigene Darstellung

Neben den Bedarfsgemeinschaften nach SGB II sind auch Bezieher von SGB XII, also erwerbsunfähige Personen und Personen im Rentenalter, die ihren Lebensunterhalt aus eigenem Einkommen und Vermögen nicht sicherstellen können, auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Sie stellen eine weitere Nachfragegruppe des bezahlbaren Wohnraums dar.

Anstieg der SGB XII-Bedarfsgemeinschaften

Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII in Braunschweig ist in den vergangenen Jahren schwankend angestiegen. Während im Jahr 2008 noch rd. 4.300 Fälle im SGB XII-Bezug gemeldet waren, sind es 2017 bereits 15 Prozent mehr. Im Jahr 2015 gab es einen Maximalwert von über 5.100 Leistungsbeziehern. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Entwicklung des Rentenniveaus ist künftig insbesondere von einer weiter steigenden Anzahl von Empfängern von Grundsicherung im Alter auszugehen.

Abbildung 28: **Entwicklung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in Braunschweig nach SGB XII 2008-2017**



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

1,6 Prozent aller Haushalte Wohngeldempfänger, Tendenz steigend

Neben Beziehern von Mindestsicherungen, wird bezahlbarer Wohnraum von Haushalten bzw. Personen nachgefragt, die aufgrund ihres niedrigen Einkommens Wohngeld beziehen. Wohngeld kann als Zuschuss zu den Wohnkosten beantragt werden, wenn bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Voraussetzung ist, dass keine anderen Sozialleistungen bezogen werden. Der Zuschuss ist abhängig von der Größe des Haushalts, der Höhe des Familieneinkommens und der Höhe der Miete bzw. der Belastung (bei einem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung). Die Anzahl der Wohngeldempfänger ist in Braunschweig in jüngster Vergangenheit um rd. 45 Prozent gestiegen und liegt aktuell bei rd. 2.300 Bewilligungen. Das entspricht ca. 1,6 Prozent aller Haushalte in Braunschweig.

Zu den einkommensschwachen Nachfragern gehören auch Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Diese haben sich von 2015 zu 2016 stark erhöht. Das liegt daran, dass die Stadt Braunschweig erst seit Januar 2016 Zuweisungen zur Unterbringung Geflüchteter erhält.

Tabelle 16: **Empfänger von Asylbewerberleistungen und Wohngeld**

	2015	2016	2017
Asylbewerberleistungsempfänger	37	242	203
Wohngeldempfänger	1.599	2.238	2.316

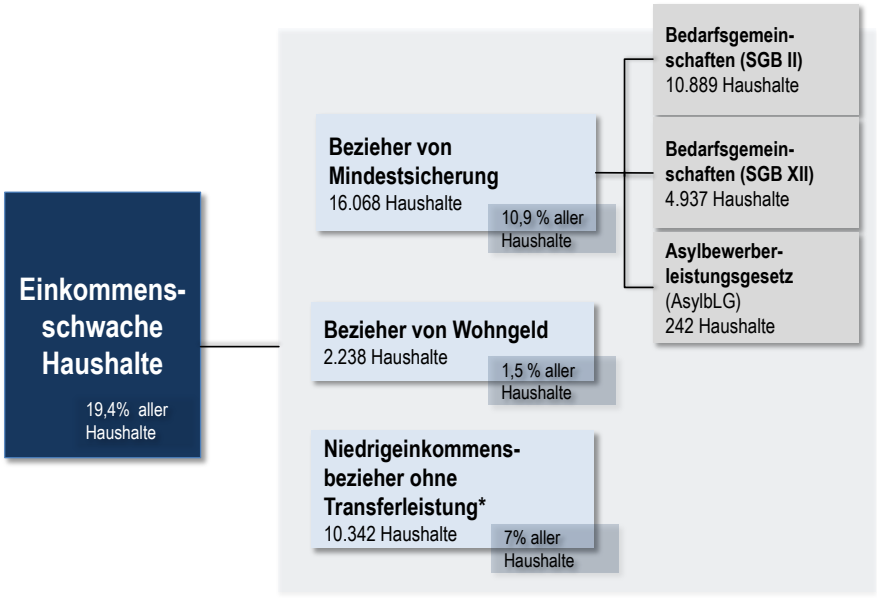
Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

19,4 Prozent aller Braunschweiger Haushalte gelten als einkommensschwach

Als einkommensschwache Haushalte gelten alle Haushalte, die eine staatliche Mindestsicherung (nach SGB II, SGB XII oder AsylbLG) bzw. Wohngeld beziehen oder sich im Niedrigeinkommensbereich befinden, ohne Transferleistungen zu erhalten. Die Zusammenstellung aller Zielgruppen ergibt, dass im Jahr 2016 etwa 19,4 Prozent der 147.700 Haushalte in Braunschweig als einkommensschwach zu bezeichnen sind. Sie setzen sich aus etwa elf Prozent Bezie-

hern von Mindestsicherung, rd. 1,5 Prozent Beziehern von Wohngeld und nach Expertenschätzungen sieben Prozent Niedrigeinkommensbeziehern ohne Transferleitung zusammen.[14]

Abbildung 29: Nachfrager bezahlbaren Wohnraums



Quelle: InWIS 2019, eigene Darstellung
**Schätzungen auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen" des BMVBS 2013*

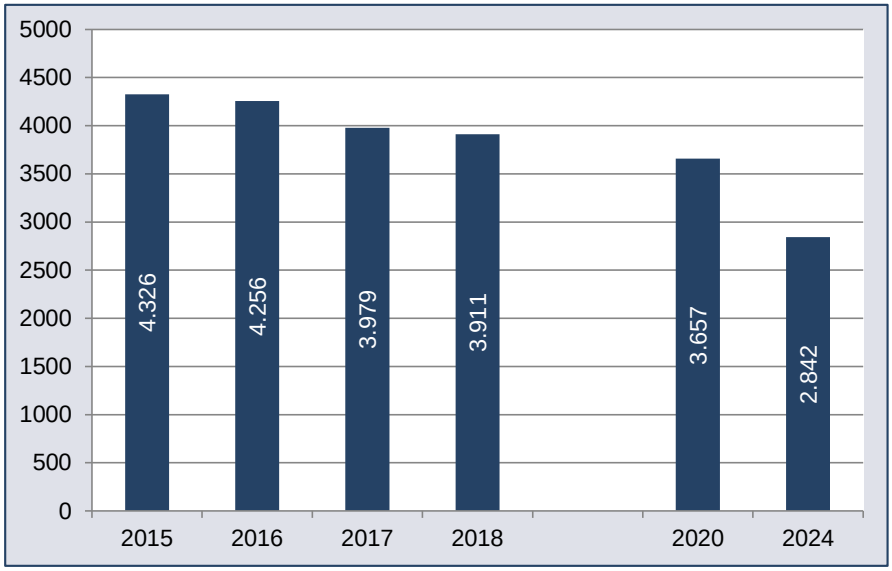
Die Angebotsseite bezahlbaren Wohnraums

Drei Prozent aller Wohnungen öffentlich gefördert, Tendenz rückläufig

In Braunschweig sind aktuell 3.911 Wohneinheiten aufgrund öffentlicher Förderungen preislich gebunden. Gemessen am gesamten Wohnungsbestand in Braunschweig umfassten 2016 die preisgebundenen Wohnungen etwa drei Prozent des Gesamtbestandes (143.126 Wohnungen in 2016). Der Blick auf die letzten Jahre zeigt, dass der preisgebundene Wohnungsbestand in Braunschweig kontinuierlich abgenommen hat. Von 2015 bis 2018 beträgt der Rückgang rd. zehn Prozent. In den letzten zehn Jahren ist keine öffentlich geförderte Wohnung im Rahmen von Neubauten hinzugekommen, sondern durch öffentliche Mittel für Modernisierungen, den Umbau, oder aber durch den Ankauf von Belegungsrechten. Seit 2012 trifft dies auf insgesamt 92 Wohneinheiten zu. Die Prognose des preisgebundenen Wohnraums zeigt, dass der Bestand auch künftig zurückgehen wird. Insbesondere durch das Auslaufen der Bindungen wird der preisgebundene Wohnungsbestand bis 2024 weiter zurückgehen, ohne neue Bindungen wird der Bestand um rd. 27 Prozent abnehmen. Alleine, um den Rückgang zwischen 2018 und 2024 auszugleichen, müssten in diesem Zeitraum jährlich rd. 180 öffentlich geförderte Mietwohnungen auf den Markt kommen bzw. in die Bindung genommen werden.

[14] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) 2013: Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. Berlin

Abbildung 30: Preisgebundener Wohnungsbestand 2014-2018 und Prognose

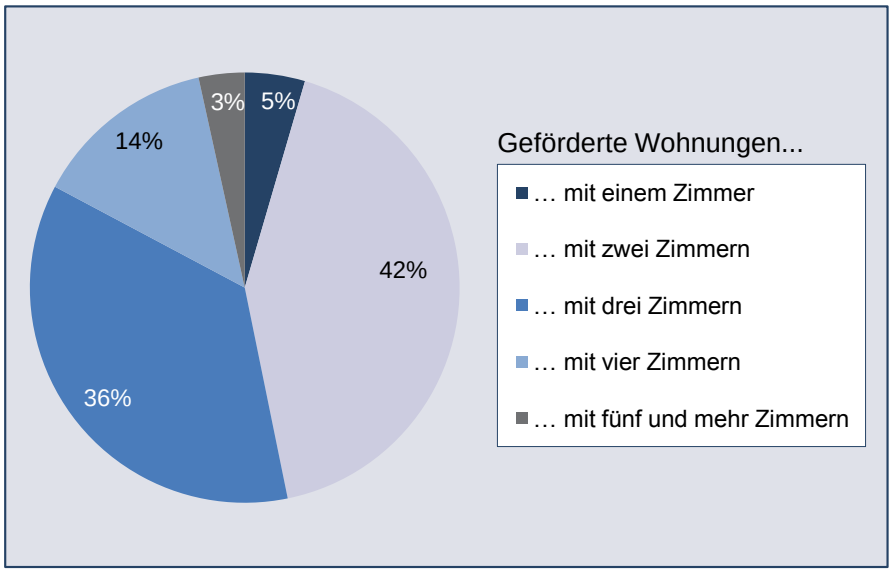


Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig (Stichtag: jew. 01.01.), eigene Darstellung

Nur wenige geförderte Wohnungen mit einem Zimmer

Die vorhandenen preisgebundenen Wohnungen Braunschweigs bestehen zu rd. 40 Prozent aus Zweizimmerwohnungen, lediglich fünf Prozent der Wohnungen sind Appartements bzw. Einzimmerwohnungen. Über die Hälfte der preislich gebundenen Wohnungen verfügen über drei oder vier Zimmer und sind für Familien oder Mehrpersonenhaushalte geeignet.

Abbildung 31: Zimmeranzahl der preisgebundenen Wohnungen 2018



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, eigene Darstellung

Abschätzung der Versorgungschancen

Kosten der Unterkunft bei 7,72 bis 7,98 EUR/m² nettokalt

Eine Orientierung für die Bezahlbarkeit von Mieten bieten die Versorgungsmöglichkeiten von Leistungsbeziehern der sozialen Mindestsicherung (nach SGB II und SGB XII). Für diese Haushalte kommen auch Wohnungen am freien Markt infrage, sofern diese innerhalb der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft liegen. Die entsprechenden Bemessungsgrenzen für Braunschweig sind nach dem Wohngeldgesetz ermittelt, demnach liegt Braunschweig in der

Stufe 4 und die Kosten der Unterkunft sind derzeit bei rd. 9,55 bis 9,80 EUR/m² bruttokalt bzw. bei rd. 7,72 bis 7,98 EUR/m² nettokalt angesetzt.[15]

Eine weitere wichtige Kenngröße für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte am Markt ist die Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Findet öffentlich geförderter Wohnungsbau in Braunschweig statt, so liegt die Miete nach den aktuellen Förderbestimmungen des Landes Niedersachsen einheitlich bei 5,60 EUR/m² nettokalt. Diese Miete darf maximal bei geförderten Mietwohnungen im Neubau veranschlagt werden. Abweichend davon können unter bestimmten Voraussetzungen gem. § 5 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 DVO-NWoFG auch Bewilligungsmieten von 7,00 EUR/m² veranschlagt werden.

Kosten der Unterkunft liegen über der Bewilligungsmiete

Im Vergleich mit den angemessenen Kosten der Unterkunft (nettokalt) zeigt sich, dass die Bewilligungsmiete für alle Haushaltsgrößen innerhalb der Angemessenheitsgrenzen liegt, hier werden also die Kosten vom Leistungsträger übernommen. Somit sind neu errichtete, öffentlich geförderte Mietwohnungen für alle einkommensschwachen Haushalte, auch die Bezieher von Mindestsicherung sind, zugänglich.

Tabelle 17: Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte

Haushaltsgröße	Angemessene Wohnungsgröße in m² (max.)	Kosten der Unterkunft in EUR/m² (bruttokalt)	Kosten der Unterkunft in EUR/m² (nettokalt)	Bewilligungsmiete in EUR/m² (nettokalt)
1 Person	50	9,55	7,72	5,60/7,00
2 Personen	60	9,64	7,82	5,60/7,00
3 Personen	75	9,18	7,36	5,60/7,00
4 Personen	85	9,45	7,63	5,60/7,00
5 Personen	95	9,66	7,84	5,60/7,00
6 Personen	105	9,80	7,98	5,60/7,00

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, Land Niedersachsen, eigene Darstellung

Um die Versorgungssituation mit bezahlbarem Wohnraum in Braunschweig abschätzen zu können, sind, wie bereits dargestellt, neben den öffentlich geförderten auch preisgünstige Alternativen auf dem freien Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Angesichts des rückläufigen Bestands an Sozialwohnungen bekommt die Versorgung auf dem frei finanzierten Mietwohnungsmarkt ebenfalls eine tragende Rolle. Um die Angebotssituation auf Bezahlbarkeit zu beurteilen, werden Wohnungsangebote der Immobilienplattform ImmobilienScout24 ausgewertet. Herangezogen werden alle Angebote, die von Anfang 2013 bis Ende 2017 eingestellt wurden.

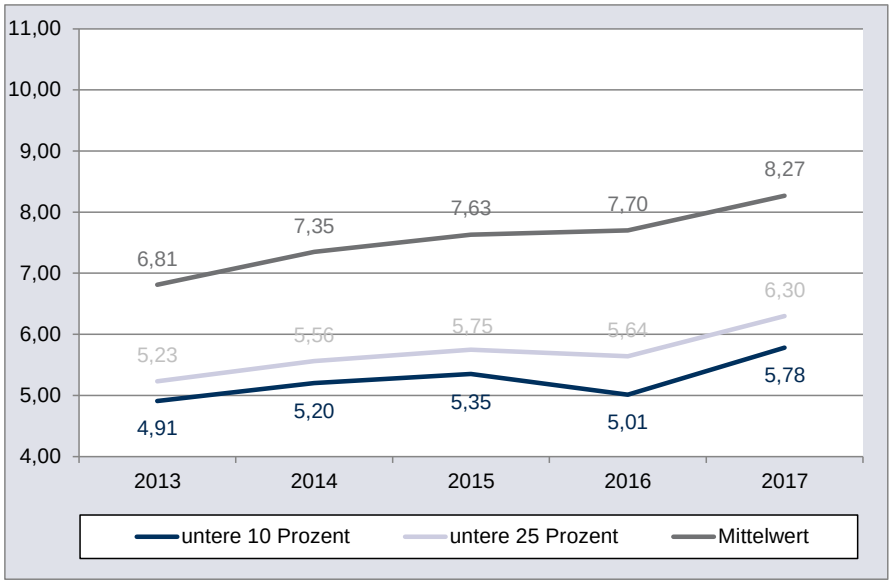
Angebotspreise in allen Preisklassen gestiegen, auch im unteren Preissegment

Für die einkommensschwachen Nachfragegruppen sind die unteren Preissegmente am Wohnungsmarkt relevant. Dazu werden die unteren zehn und 25 Prozent der Angebotspreise (die preislich unteren 10 bzw. 25 Prozent am Markt) analysiert, um die Verfügbarkeit des bezahlbaren Wohnraums, auch am freifinanzierten Markt, darzustellen. Im Laufe der vergangenen fünf Jahre ist der Angebotspreis stetig gestiegen. Sowohl der Mittelwert aller Angebote, als auch die günstigsten zehn bzw. 25 Prozent der Angebote sind von 2013 bis 2017 um rd. ein Fünftel gestiegen. Der Mittelwert der aktuellen Angebote liegt bei 8,27 EUR/m², die untersten 25 Prozent der Angebote liegen aktuell rd. zwei

[15] Wohngeldgesetz (WoGG) § 12 Höchstbeträge für Miete und Belastung Abs. 1

EUR/m² darunter, die untersten zehn Prozent liegen aktuell bei 5,78 EUR/m². Damit liegen die preisgünstigsten 25 Prozent der Wohnungsangebote in Braunschweig innerhalb der aktuellen KdU-Grenzen und stehen den Nachfragegruppen des bezahlbaren Wohnraums zur Verfügung.

Abbildung 32: Entwicklung der Angebotspreise in den unteren Preisklassen (EUR/m²)



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung (n= 3.824 (2017); 4.419 (2016); 3.439 (2015); 3.086 (2014); 3.167 (2013))

Gute Versorgungsmöglichkeiten für Single-Bedarfsgemeinschaften

Da knapp 50 Prozent der Bedarfsgemeinschaften in Braunschweig Single-Bedarfsgemeinschaften sind, wird eine differenziertere Untersuchung der Versorgunglage dieser Nachfragegruppe des bezahlbaren Wohnraums dargestellt. Es zeigt sich, dass 80 Prozent aller angebotenen Wohnungen in Braunschweig mit einer für eine Person angemessenen Wohnungsgröße von 30 bis 50 m² innerhalb der Angemessenheitsgrenze der KdU liegen. Erweitert man die Auswahl auf Wohnungen mit 20 bis 50 m² Wohnfläche ergibt sich, dass rd. 83 Prozent der Angebote SGB II-Haushalten zumindest theoretisch zugänglich sind.

Tabelle 18: Verfügbarkeit von Wohnungen (Single-Bedarfsgemeinschaften); Zeitraum 2013 bis 2017

Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	
Angemessene Miete nettokalt	386,0 Euro	
Suchraum	>30 m² bis <=50 m²	>20 m² bis <=50 m²
Angebote verfügbar <= 386,0 Euro	2.706	3.483
Angebote verfügbar gesamt	3.381	4.176
Anteil verfügbar <= 386,0 Euro an Angeboten insgesamt	80,0%	83,4%

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Betrachtet man die Angebote unter demselben Gesichtspunkt jedoch nur im jüngeren Zeitraum von 2016 bis 2017, zeigt sich eine Verschlechterung in der Versorgungslage für die Single-Bedarfsgemeinschaften. Der Anteil angemessener Wohnungsangebote für Single-Bedarfsgemeinschaften auf dem freifinan-

zierten Wohnungsmarkt verringert sich um sieben Prozentpunkte, sodass rd. 73 Prozent der angebotenen 30 bis 50 m² Wohnungen, und 77 Prozent der angebotenen 20 bis 50 m² Wohnungen den Angemessenheitskriterien für SGB II-Empfänger entsprechen. Die gleichzeitig rückläufigen Zahlen öffentlich geförderter Wohneinheiten zeigen eine zunehmende Schwierigkeit dieser Zielgruppe, passenden Wohnraum in Braunschweig zu finden. Die Einschätzungen lokaler Marktexperten konstatieren zunehmende Versorgungsschwierigkeiten einkommensschwacher Haushalte.

Tabelle 19: Verfügbarkeit von Wohnungen (Single-Bedarfsgemeinschaften); Zeitraum 2016 bis 2017

Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	
Angemessene Miete nettokalt	386,0 Euro	
Suchraum	>30 m² bis <=50 m²	>20 m² bis <=50 m²
Angebote verfügbar <= 386,0 Euro	1.148	1.500
Angebote verfügbar gesamt	1.578	1.940
Anteil verfügbar <= 386,0 Euro an Angeboten insgesamt	72,8%	77,3%

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Auch bei Haushalten mit vier Personen zeigt sich, dass knapp 80 Prozent aller Angebote zwischen 70 und 85 m² im Rahmen der angemessenen Kosten liegen.

Tabelle 20: Verfügbarkeit von Wohnungen (Vier-Personen-Haushalt); Zeitraum 2013 bis 2017

Größe der Bedarfsgemeinschaft	4 Personen
Angemessene Miete nettokalt	648,55 Euro
Suchraum	>70 m² bis <=85 m²
Angebote verfügbar <= 648,55 Euro	2.793
Angebote verfügbar gesamt	3.498
Anteil verfügbar <= 648,55 Euro an Angeboten insgesamt	79,8%

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Gute Versorgungsmöglichkeiten für einkommensschwache Haushalte, aber zunehmende Anspannung und Preissteigerungen erkennbar

Die Versorgungssituation für einkommensschwache Haushalte stellt sich also vergleichsweise gut dar. Zu dieser Einschätzung kam bereits eine Studie von GEWOS aus dem Jahr 2013. Damals haben knapp 21.000 Haushalte preisgünstigen Wohnraum nachgefragt. Demgegenüber standen knapp 84.000 preisgünstige Mietwohnungen. Seit 2013 sind Mietpreisbindungen ausgelaufen, gleichzeitig sind nur wenig neue Mietpreisbindungen hinzugekommen. Zudem gehen wir davon aus, dass ein Teil der damaligen preisgünstigen Mietwohnungen im Rahmen von Neuvermietungen im Preis angestiegen sind, sodass insgesamt der Bestand an preisgünstigen Mietwohnungen rückläufig ist. Im Zuge der zuvor dargestellten Analysen wurde für Braunschweig ermittelt, dass rd. 19 Prozent aller Haushalte zu den einkommensschwachen Haushalten zu zählen sind – dies entspricht rd. 28.700 Haushalten. Dieser Wert umfasst, im Gegensatz zur Berechnung von GEWOS, nicht nur Mieterhaushalte. Selbst bei rückläufiger Anzahl preisgünstiger Mietwohnungen ist davon auszugehen,

dass die Versorgungsquote für einkommensschwache Haushalte insgesamt noch gut ist, was nicht zuletzt auch durch die dargestellten Verfügbarkeiten von Wohnungen anhand der IS24-Auswertung bestätigt wurde. Trotzdem sei darauf hingewiesen, dass es in einzelnen Wohnungsgrößen und einzelnen Lagen durchaus Angebotsengpässe geben kann.

Deutlicher Anstieg der durchschnittlichen Angebotspreise in den einzelnen Preisklassen

Auswertungen zu den untersten 10 bzw. 25 Prozent der eingestellten Angebote eines Jahres zeigen zudem, dass der Angebotspreis in den letzten Jahren deutlich angestiegen ist und teilweise bereits oberhalb der Bewilligungsmiete von 5,60 EUR/m² liegt. Die durchschnittlichen Angebotspreise der untersten 25 Prozent reichten im Jahr 2017 fast in den Bereich, der wenige Jahre zuvor noch dem mittleren Angebotspreis zuzurechnen war. Personen, die sich damals noch im mittleren Angebotspreis versorgen konnten, konkurrieren demnach jetzt teilweise mit den einkommensschwachen Haushalten. Es zeigt sich hierbei, dass auch mittlere Einkommensschichten zunehmend mit höheren Mietpreisen konfrontiert sind. Im Jahr 2013 lagen die Angebotspreise in diesem Bereich noch bei 7,00 EUR/m², 2017 waren es bereits 8,03 EUR/m². Im Vergleich mit den mittleren 50 Prozent der Angebote und den obersten 25 Prozent zeigt sich aber auch, dass der Preisanstieg in den unteren Preisklassen etwas geringer ausgefallen ist.

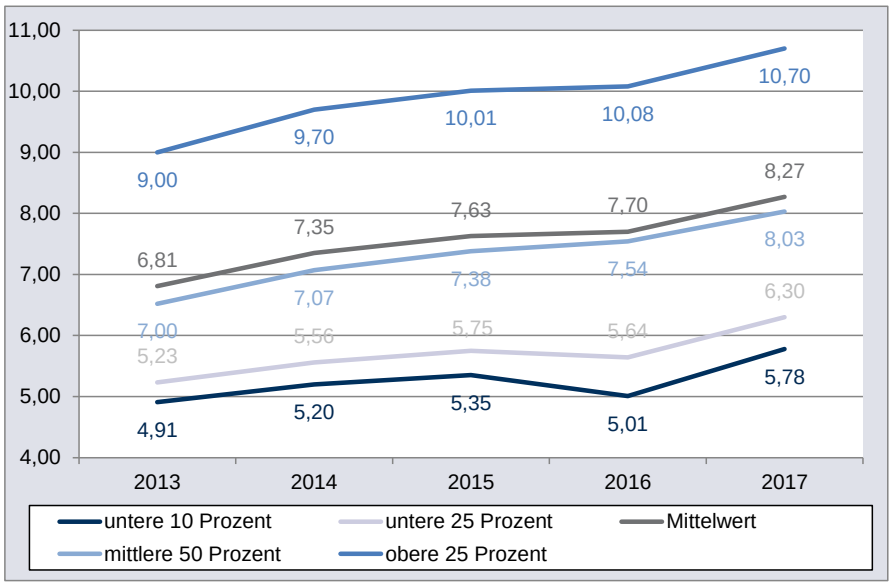
Ausbau/Erhalt preisgünstigen Wohnraums als wichtiges Ziel der Braunschweiger Wohnungspolitik

Ziel der Braunschweiger Wohnungspolitik sollte es demnach sein, preisgünstigen Wohnraum auszubauen oder zu erhalten, indem weiterhin geförderte Wohnungen errichtet werden. Hierbei ist die in Braunschweig praktizierte 20-Prozent-Quote für sozialen Wohnungsbau bei Neubauten im Rahmen von Bebauungsplanaufstellungen ein guter Ansatz.

Quote für den Sozialwohnungsbau ist geeignetes Instrument

Demnach werden Anbieter verpflichtet, 20 Prozent der Wohnungen entweder öffentlich gefördert und damit zur Bewilligungsmiete anzubieten, oder aber sie verzichten auf die Förderung und bieten die Wohnungen zu Mietpreisen im Rahmen der angemessenen Kosten der Unterkunft an.

Abbildung 33: Entwicklung der Angebotspreise in verschiedenen Preisklassen (EUR/m²)



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung (n= 3.824 (2017); 4.419 (2016); 3.439 (2015); 3.086 (2014); 3.167 (2013))

5. Entwicklungstrends und Vorausschätzungen

Im Folgenden werden Methodik und Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose vorgestellt. Insgesamt wurden zwei Varianten berechnet, die auf jeweils unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen beruhen.

5.1. Bevölkerungsprognose

Einwohnerzahl als wichtige Größe bei zukünftigem Wohnungsbedarf

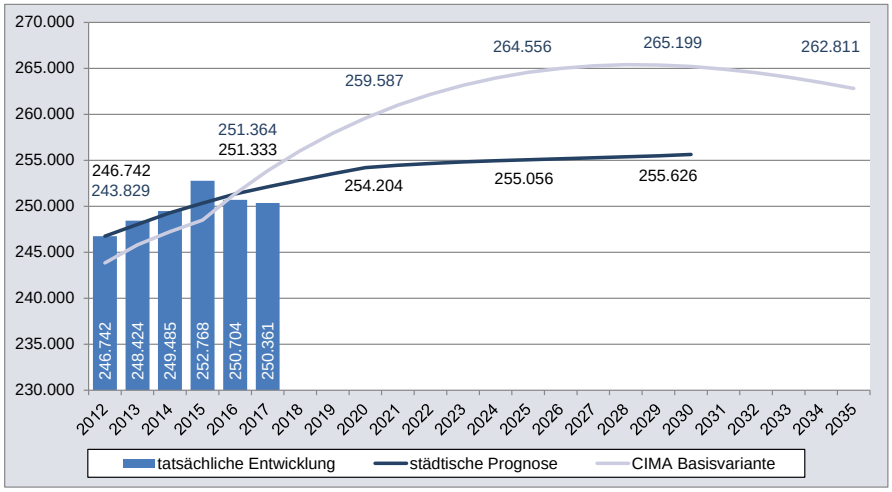
Die Entwicklung der Einwohnerzahl ist für die zukünftige Stadtentwicklung Braunschweigs eine entscheidende Größe. Mit wachsender Einwohnerzahl steigt der Bedarf nach Wohnraum und Infrastruktureinrichtungen, während bei sinkenden Einwohnerzahlen Leerstand droht und die Kosten pro Kopf für Gemeinbedarfseinrichtungen zunehmen. Wesentlich bestimmt wird die Entwicklung der Einwohnerzahl zum einen durch das Fertilitäts- und Mortalitätsniveau und zum anderen durch Wanderungsbewegungen. Dabei stellen die Wanderungsbewegungen eine unsichere Komponente dar, werden sie doch z. B. durch wirtschaftliche und politische Maßnahmen, durch Wohnungsmangel oder nachfragegerechtes Wohnungsangebot sowie durch und globale und regionale Entwicklungen wie zuletzt die Flüchtlingszuwanderung beeinflusst.

Im Rahmen der Wohnungsbedarfsprognose wird auf zwei bestehende Bevölkerungsprognosen zurückgegriffen. Da Prognosen immer auf Annahmen beruhen, kann durch die Verwendung zweier Bevölkerungsprognosen ein Korridor aufgezeigt werden, in welchem sich die tatsächliche Entwicklung bewegen kann.

Zwei Bevölkerungsprognosen als Grundlage: Städtische Variante und Basisvariante der CIMA / Bevölkerung wächst in beiden Varianten

Hierbei handelt es sich zum einen um die **städtische Prognose** auf Basis des Melderegisters. Als Basisjahr der Berechnung gilt hier das Jahr 2012. Die Prognose wurde durch die Fortschreibung von Wanderungsbewegungen und der Bauintensität der Jahre 2002 bis 2012 erstellt. Zum anderen wird die **Basisvariante der CIMA-Prognose** für Braunschweig genutzt. Als Basisjahr gilt hier das Jahr 2016. Die zugrunde liegenden Bevölkerungsdaten stammen vom Landesamt für Statistik Niedersachsen. Bei dieser Prognose wurde die sogenannte Komponentenmethode angewandt. Hierbei werden die Geburten- und Sterberaten sowie die Wanderungssalden geschlechterspezifisch und jahrgangsweise fortgeschrieben. Als Referenzzeitraum für die Geburten- und Sterberaten werden die Jahre 2013 bis 2015 herangezogen. Bei den Wanderungen wird der Referenzzeitraum 2008 bis 2014 genutzt. Die städtische Bevölkerungsprognose geht von steigenden Einwohnerzahlen bis 2030 aus, ab 2020 verlangsamt sich das Wachstum jedoch. Demnach leben im Jahr 2030 insgesamt 255.626 Einwohner in Braunschweig, im Vergleich zum Jahr 2012 entspricht das einem Zuwachs von 3,6 Prozent. Die Prognose der CIMA zeigt einen deutlich stärkeren Einwohnerzuwachs von 8,8 Prozent bis zum Jahr 2030 auf insgesamt 265.199 Einwohner. Die Differenz zwischen beiden Prognosen im Jahr 2030 liegt demnach bei knapp 10.000 Einwohnern.

Abbildung 34: Bevölkerungsprognosen für Braunschweig im Vergleich

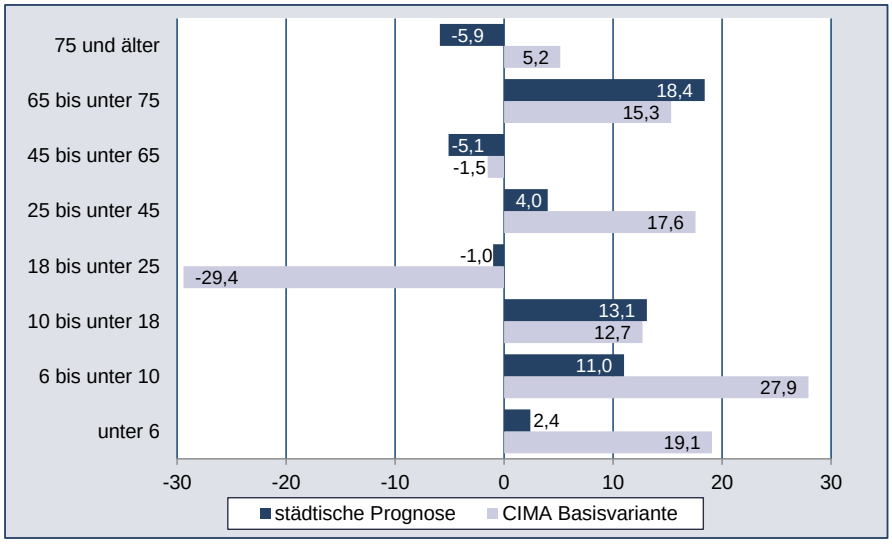


Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, CIMA; eigene Darstellung

Teilweise unterschiedliche Entwicklungen in den Altersklassen in den beiden Prognosen

Die beiden dargestellten Bevölkerungsprognosen unterscheiden sich nicht nur hinsichtlich der prognostizierten Einwohnerzahl, auch die Veränderungen in den Altersklassen unterscheiden sich. Bei der Gruppe der unter 18-Jährigen gehen beide Prognosen von steigenden Einwohnerzahlen aus. Demnach steigt die Zahl im Rahmen der städtischen Variante um 3.240 Einwohner, im Rahmen der CIMA-Prognose um 6.563 Einwohner. Hier steigen insbesondere die Zahlen der unter 10-Jährigen. Deutlich unterschiedlich sieht der Vergleich bei der Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen aus. Im Rahmen der städtischen Prognose nimmt die Zahl um rd. 1,0 Prozent ab, bei der CIMA-Prognose um 29,4 Prozent, wohingegen die CIMA-Prognose einen deutlich höheren Zuwachs bei den 25- bis unter 45-Jährigen ausmacht. Und auch bei den über 75-Jährigen zeigen sich gegensätzliche Tendenzen.

Abbildung 35: Veränderungen in den Altersklassen im Vergleich (2015-2030)

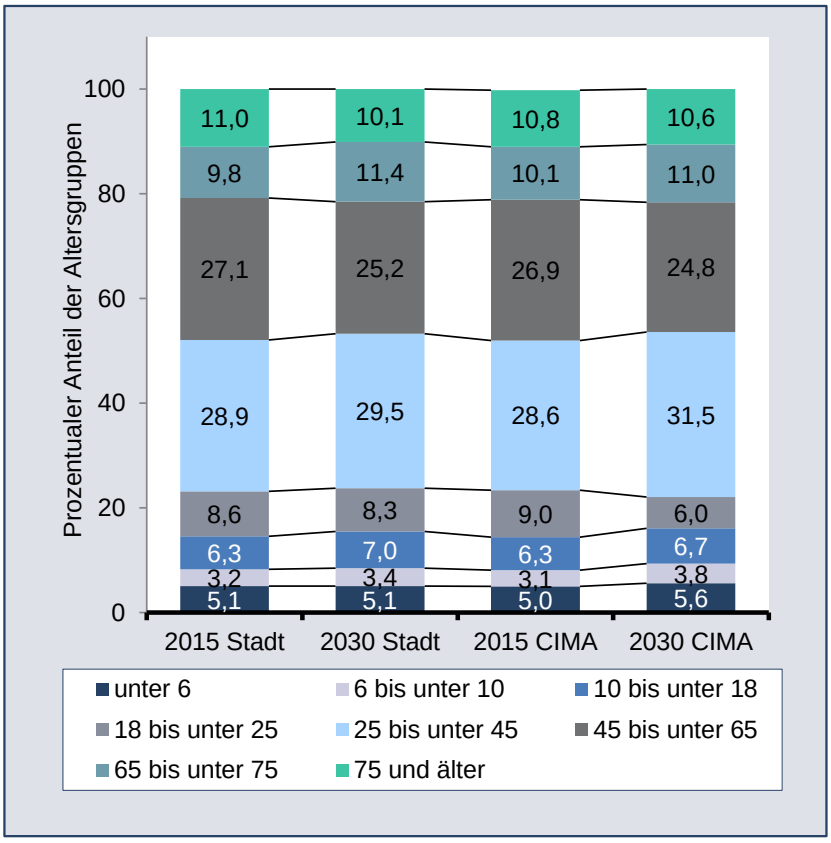


Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, CIMA; eigene Darstellung

Die Veränderungen in den Altersklassen zeigen sich auch in den prozentualen Anteilen der Altersklassen. Während der Anteil der 18- bis unter 25-Jährigen in der städtischen Prognose nur leicht zurückgeht, sinkt der Anteil im Rahmen der CIMA-Prognose von 9,0 Prozent auf 6,0 Prozent, während der Anteil der

25- bis unter 45-Jährigen bei der CIMA deutlich stärker ansteigt. Auffällig ist, dass der Anteil der über 65-Jährigen in beiden Prognosen ähnlich hoch ist und auch jeweils nur leicht ansteigt. Der demografische Wandel mit der Ausprägung eines steigenden Anteils älterer Einwohner zeigt sich in den Prognosen nur eingeschränkt.

Abbildung 36: Anteile der Altersklassen im Vergleich (2015-2030)



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, CIMA; eigene Darstellung

Aufgrund der dargelegten Einwohnerentwicklungen der Prognosen wird im Folgenden bei der städtischen Prognose von der unteren Variante, bei der CIMA-Prognose von der oberen Variante gesprochen. Die Einwohnerzahl im Ausgangsjahr 2016 entspricht dabei in beiden Varianten dem von der Stadt real ermittelten Wert für das Jahr.

5.2. Wohnungsbedarfsprognose

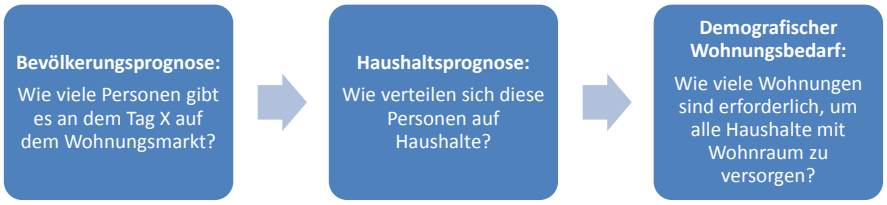
5.2.1 Methodisches Vorgehen Wohnungsbedarfsprognose

Im ersten Schritt quantitative Bedarfsabschätzung

Bei der Wohnungsbedarfsprognose werden die Haushalte mit Wohnungsbedarf dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt. Es wird demnach ein normativer Bedarf abgeschätzt, indem jedem Haushalt quantitativ eine Wohnung zur Verfügung steht. Qualitative Informationen zu Wohnungsgrößen, Preisen etc. spielen zunächst eine untergeordnete Rolle. Bei den folgenden Werten handelt es sich um eine Modellrechnung. Die dargestellten Bedarfe bestehen in dieser Form nur, sofern alle getroffenen Annahmen auch in dieser Form eintreten. Sie sind daher als Orientierungswert zu verstehen, nicht aber als endgültig feststehende Werte. Ein kontinuierliches Monitoring wird daher

empfohlen, um Abweichungen frühzeitig erkennen zu können und ggf. eine Aktualisierung der Daten vornehmen zu können.

Abbildung 37: Vorgehen bei der Wohnungsbedarfsprognose



Quelle: Forum KomWoB; Prognosen zum Wohnungsmarkt. Eine Arbeitshilfe für die Wohnungsmarktbeobachtung

Als Basisjahr der Prognose wurde 2016 gewählt, da dies zum Zeitpunkt des Bearbeitungsbeginns das aktuellste Basisjahr darstellt, zu dem alle benötigten Daten vorliegen.

Ermittlung der Haushalte mit Wohnungsbedarf

Haushalte treten als Nachfrager am Wohnungsmarkt auf

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist es notwendig, nicht nur die bereits dargestellte künftige Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die künftige Haushaltsentwicklung zu betrachten. In Deutschland wird die Entwicklung der Privathaushalte durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße charakterisiert. Aller Voraussicht nach setzt sich dieser Trend auch zukünftig fort. Er ist durch die demografische Entwicklung, die Veränderung der Lebensstile und Familienformen sowie durch sozioökonomische Entwicklungen geprägt. Allerdings hat der Trend der Haushaltsverkleinerung eine regional unterschiedliche Dynamik. Während z. B. ländliche Regionen aufgrund des demografischen Wandels in Zukunft einen stärkeren Prozess der Haushaltsverkleinerung durchlaufen werden, wird er in verdichteten Regionen in deutlich abgeschwächter Form auftreten.

Durchschnittliche Haushaltsgröße in Braunschweig leicht rückläufig bis 2030

Zur Ermittlung der durchschnittlichen Haushaltsgröße wurden verschiedene Datenquellen (Stadt Braunschweig, BBSR, NBank, CIMA) ausgewertet und als Ergebnis für das Ausgangsjahr 2016 eine durchschnittliche Haushaltsgröße für Braunschweig von 1,73 Personen pro Haushalt angenommen. Auch in Braunschweig wird sich der Trend der Haushaltsverkleinerung künftig fortsetzen, aufgrund der aber insgesamt bereits unterdurchschnittlichen Haushaltsgröße wird jedoch nur von einem geringen Rückgang ausgegangen. Auf Grundlage der Modellrechnung zur Entwicklung der Einwohnerzahlen und Haushalte in Niedersachsen von 2016[16] wird die durchschnittliche Haushaltsgröße in Braunschweig jährlich um 0,0015 zurückgehen, sodass die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2030 bei 1,709 Personen angenommen wird.

[16] Quelle: NBank (Hrsg.) 2016: Bezahlbares Wohnen für alle. Perspektiven für Niedersachsen 2015-2035. Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017. Hannover, S. 109

Bei der Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf für den Zeitraum bis 2030 muss die Entwicklung folgender Faktoren berücksichtigt werden:

- Personen mit Nebenwohnsitz: Die Zahl der Personen mit Nebenwohnsitz setzt sich aus drei Personengruppen zusammen: Personen, die sowohl am Hauptwohnsitz als auch am Nebenwohnsitz temporär wohnen, Personen, die zu Ausbildungszwecken nach Braunschweig gezogen sind, ihr Elternhaus aber noch als Erstwohnsitz angeben sowie Personen, die in Braunschweig mit einem Nebenwohnsitz gemeldet sind, ihren Lebensmittelpunkt aber auf einen anderen Ort verlagert haben. In allen Fällen fragen diese Personen Wohnungen in der Stadt Braunschweig nach, sodass sie zur Bevölkerung hinzuzurechnen sind. In Braunschweig umfasst diese Gruppe ca. 4,5 Prozent der Hauptwohnsitzbevölkerung.

- Untermieterverhältnisse: Die Höhe der Untermieterverhältnisse basiert auf den Daten der Zusatzerhebung des Mikrozensus. Anhand altersspezifischer Daten zu den Haupteinkommensbeziehern und den Untermieterhaushalten wurden die Anteile an Untermieterhaushalten nach Alter berechnet. Daraus ergibt sich eine Quote von rd. 3,1 Prozent aller Privathaushalte, die in Untermieterverhältnissen wohnen. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass nur wenige dieser Haushalte ungewollt Untermieter sind und daher einen wirklichen Wohnungsbedarf haben. Rund 25 Prozent der Untermieterverhältnisse wird der Bedarf auf eine eigene Wohnung zugerechnet. Dieser Ansatz trägt einer eher vorsichtigen Schätzung des Wohnungsbedarfs Rechnung.

- Personen in Anstalten, Gemeinschaftsunterkünften, Alteneinrichtungen, Wohnheimen: Da sie keinen eigenständigen Haushalt führen, werden diese in die Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose nicht berücksichtigt. Für die Zukunft wird ein leichter Anstieg dieses Wertes angenommen, welcher auf dem durchschnittlichen Zuwachs der letzten fünf Jahre beruht.

- Asylbewerber: Asylbewerber ohne Bleibeperspektive zählen zur Durchgangbevölkerung und sind der Bevölkerung mit Wohnungsbedarf abzuziehen. Sowohl im Basisjahr, als auch in den Prognosejahren wird von einer Gesamtschutzquote von 50,0 Prozent ausgegangen, die vom Bundesministerium für Migration und Flüchtlinge für das Jahr 2017 ermittelt wurde. Die Anzahl der Asylbewerber wird von 440 Personen (Quelle: Stadt Braunschweig) in 2016 in den Prognosejahren auf 220 gesenkt. Somit wird im Basisjahr von einer Durchgangsbevölkerung von 220 Personen ausgegangen, die sich zum Prognosejahr 2030 auf 110 Personen senkt.

Zunahme der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030

Die unter Berücksichtigung oben genannter Faktoren ermittelten Haushalte mit Wohnraumbedarf sind für die zwei Prognosevarianten in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 21: Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis 2030

	2020	2025	2030
Untere Variante	144.960	145.842	146.564
Obere Variante	148.115	151.434	152.224

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, CIMA; eigene Berechnung und Darstellung; Stichtag 31.12.

Ermittlung des verfügbaren Wohnungsbestandes

Haushalte mit Wohnungsbedarf werden dem Wohnungsbestand gegenübergestellt

Um die Frage beantworten zu können, wie viele Wohnungen neu gebaut werden müssen, damit für alle Haushalte eine Wohnung zur Verfügung steht, müssen die Haushalte mit Wohnungsbedarf nun in einem nächsten Schritt dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenüber gestellt werden. Der verfügbare Wohnungsbestand setzt sich aus all denjenigen Wohnungen zusammen, die den Haushalten mit Wohnungsbedarf potenziell in Braunschweig zur Verfügung stehen. Somit werden Freizeitwohnungen (Wohnungen, die dem Eigentümer oder Mieter primär zu Erholungszwecken dienen oder im Urlaub bewohnt werden) und Schlichtwohnungen (Wohnungen, die z.B. von Obdachlosigkeit bedrohten Menschen zur Verfügung stehen) vom allgemeinen Wohnungsbestand abgezogen.

Quote für den Ersatzbedarf von 0,14

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und der Umwidmung von Wohn- in Gewerberäume verringert. Durch den Abgang entsteht der sogenannte Ersatzbedarf im Wohnungsangebot. Der Ersatzbedarf ist in hohem Maße von der Altersstruktur und dem Modernisierungsstand des Wohnungsbestandes abhängig. Erfahrungsgemäß weisen Wohnungen der 1950er Jahre und von vor 1918 den höchsten Erneuerungsbedarf auf. Durch die Gewichtung anhand der Zusammensetzung des Gebäudebestandes in Braunschweig, Quoten des BBSR und dem Abgleich mit bisherigen Abrisszahlen ergibt sich für den Ersatzbedarf damit eine Quote von 0,14 Prozent pro Jahr (rd. 202 WE pro Jahr). Der Ersatzbedarf wird im Gesamtbedarf berücksichtigt, da er eben nicht vollständig als Ersatzwohnungen abgerissener Wohneinheiten am gleichen Ort zu sehen ist. Folgendes Beispiel verdeutlicht die Situation: Wird ein mehrgeschossiges Gebäude mit sechs Wohneinheiten aufgrund eines hohen Modernisierungsbedarfes abgerissen und an gleicher Stelle mit fünf Wohnungen, die insgesamt größer ausfallen, wieder aufgebaut, besteht ein rechnerisches Defizit von einer Wohnung im Vergleich zur Ausgangssituation, die an einer anderen Stelle der Stadt gebaut werden müsste, um die vorherige Wohnungszahl wieder zu erreichen.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren, beläuft sich der theoretisch verfügbare Wohnungsbestand der Stadt Braunschweig im Basisjahr 2016 auf 142.905 Wohneinheiten.

Ermittlung des Wohnungsbedarfs

Abbildung 38: Zusammenfassung Methodik Wohnungsbedarfsprognose

1. Ermittlung der Haushalte mit Wohnungsbedarf

Personen am Ort der Hauptwohnung
\+ Personen mit Nebenwohnsitz
\- „Durchgangsbevölkerung“ in Bezug auf asylbegehrende Ausländer
\+ Untermietverhältnisse
\- Personen in Anstalten, Gemeinschaftsunterkünften, Alteneinrichtungen etc.
/ Personen je Haushalt
= **Haushalte mit Wohnungsbedarf**

2. Ermittlung des verfügbaren Wohnungsbestands

Amtlich erfasster Wohnungsbestand
\- Freizeitwohnungen
\- Unterkünfte für Obdachlose/Schlichtwohnungen
= **Verfügbarer Wohnungsbestand**

3. Ermittlung des Wohnungsbedarfs

Neubaubedarf (resultiert aus Haushaltsentwicklung und Fluktuationsreserve) 6.600 bzw. 12.400 WE
\+ Ersatzbedarf 2.800 WE
= **Gesamtwohnungsbedarf** 9.400 bzw. 15.200 WE

Quelle: InWIS 2019, eigene Berechnung und Darstellung

Nachdem die Haushalte mit Wohnungsbedarf (Schritt 1, siehe oben) und der verfügbare Wohnungsbestand ermittelt wurden (Schritt 2, siehe oben), erfolgt die Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs.

Fluktuationsreserve von zwei Prozent für funktionierenden Wohnungsmarkt

Der Gesamtwohnungsbedarf ergibt sich aus der Summe des Neubaubedarfs durch die zukünftige Haushaltsentwicklung (Haushalte mit Wohnungsbedarf) unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von zwei Prozent sowie des Ersatzbedarfs für Wohnungsabgänge. Die Fluktuationsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen. Der Wohnungsleerstand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve übersteigen.

Ausgehend vom Basisjahr 2016 ergeben sich bis 2030 Gesamtbedarfe von rd. 9.400 (untere Variante) bzw. rd. 15.200 Wohneinheiten (obere Variante). Davon sind rd. 6.600 (untere Variante) bis rd. 12.400 (obere Variante) Wohneinheiten dem Neubaubedarf zuzuschreiben, ausgelöst durch die positive Haushaltsentwicklung. Die jeweils restlichen Wohneinheiten entsprechen dem Ersatzbedarf.

Das Ergebnis der InWIS-Prognose schließt recht passend an die Prognose von GEWOS aus dem Jahr 2013 an, welche im Rahmen des gesamtstädtischen Wohnraumversorgungskonzeptes (2015 vom Stadtrat beschlossen) erstellt wurde. Nach der InWIS-Prognose besteht je nach Variante von 2016 bis 2020 ein Bedarf von rd. 5.750 bis 9.000 Wohneinheiten, während von GEWOS ermittelt wurde, dass bis 2020 rd. 5.000 neue Wohneinheiten benötigt werden.

Bedarf ab 2020 von Interesse für die Stadt Braunschweig

Da für die weitere Arbeit der Stadt Braunschweig als Planungszeitraum die Zeit ab 2020 von Interesse ist, wird sich im Folgenden in dieser Prognose auf die Darstellung dieses Zeitraums (konkrete Betrachtungszeitabschnitte 31.12.2020 bis 31.12.2025 (vordringlicher Bedarf) und 31.12.2025 bis 31.12.2030 (mittelfristiger Bedarf) konzentriert (vgl. Kap. 5.2.3).

5.2.2 Nachfragepotenzial für altersgerechte und betreute Wohnungen

Wohnen im Alter als Querschnittsthema

Der Markt für das Wohnen im Alter stellt ein Querschnittsthema dar, das sowohl das Miet- als auch das Eigentumssegment betrifft. So sind auf der einen Seite barrierearme bis -freie Mietwohnungen im preisgünstigen Segment gefragt, allerdings besteht auch ein Bedarf an barrierefreien Eigentumsformen, z.B. als Wohnalternative für Eigenheimbesitzer.

Aufgrund eingeschränkter Mobilität im Alter gewinnen die eigene Wohnung und das Quartier als Handlungs- und Bezugsräume an Bedeutung. Ein Großteil der älteren Menschen möchte in der vertrauten Umgebung alt werden. Um sie entsprechend zu befähigen möglichst lange selbstständig leben und wohnen zu können, kommt insbesondere der Infrastruktur im unmittelbaren Wohnumfeld und der (baulichen) Ausstattung der Wohnung (Stichwort Barrierefreiheit / Barrierearmut) eine tragende Rolle zu.

Das Thema Barrierefreiheit ist jedoch nicht nur für ältere Personen von Bedeutung. Ein barrierefreies bzw. -armes Wohnumfeld und Wohnung sind komfortabel für Menschen jeden Alters. Je nach Grad der Beeinträchtigung sind unterschiedliche barrierearme bis barrierefreie Standards erforderlich. Während für einen älteren Menschen vielleicht ein barrierearmer Zugang zur Wohnung mit nur wenigen Stufen ausreichen mag, ist ein Rollstuhlfahrer auf die Schwellenlosigkeit bzw. die Überwindungsmöglichkeiten angewiesen, um die Wohnung überhaupt zu erreichen.

Barrierefreiheit definiert u.a. nach DIN 18040

Um eine gezielte Vermittlung von Wohnungen durchführen zu können, also einem suchenden Haushalt die Wohnung anbieten zu können, die dessen Bedarfen entspricht, ist es erforderlich, eine gewisse Transparenz über das Angebot zu schaffen. Bezüglich der Barrierefreiheit bestehen DIN-Normen, die Kriterien festlegen, die eine barrierefreie Wohnung erfüllen muss. Das Spektrum barrierefreier Konzeptionen der DIN 18040-2 nach umfasst nicht nur Lösungsansätze für Menschen mit motorischen Einschränkungen und Rollstuhlnutzer sondern berücksichtigt ebenso sensorische Anforderungen. Die Anforderungen der DIN-Norm sollen zu Nutzungserleichterungen führen, z.B. durch ausreichend Flächenbedarf auf Wegen, Fluren und in Räumen oder durch eine schwellenlose Begehbarkeit der Zugangswege als auch innerhalb der Wohnung.

Barrierearmut nicht abschließend definiert

Vielfach kann der Bestand aber aus baulich-technischen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem (finanziellem) Aufwand vollständig barrierefrei umgebaut werden. Daher sollte im Wohnungsbestand die Reduzierung der Barrieren hin zu einer Barrierearmut im Vordergrund stehen. Zudem ist immer zu bedenken, dass nicht jeder (ältere) Mensch (mit Behinderung) tatsächlich auf eine Barrierefreiheit angewiesen ist. Häufig reichen auch bereits kleinere Maßnahmen, um eine Wohnung nutzergerecht anzupassen. Bezüglich der Barrierearmut gestaltet sich die Festlegung schwieriger, denn es gibt keine allge-

mein anerkannte Definition. Entscheidend für die Barrierearmut ist, dass ein Bewohner seine Wohnung ohne fremde Hilfe erreichen und diese nutzen kann. Um älteren und behinderten Menschen den Verbleib in ihrer eigenen Wohnung zu ermöglichen, ist der altengerechte und möglichst barrierefreie Umbau der Wohnungen wünschenswert.

Sowohl die materielle Situation als auch die Wohnvorstellungen von Senioren werden sich in Zukunft weiter ausdifferenzieren. Aufgrund von Strukturveränderungen in der Erwerbstätigkeit, wie z.B. gebrochene Berufsbiografien, Teilzeitjobs und dem hohen Anteil Langzeitarbeitsloser werden zukünftige Rentnergenerationen von höheren Armutsrisiken betroffen sein als bisherige Generationen. Daher ist die Entwicklung von lokal angepassten Konzepten wichtig, die die Versorgung von Senioren mit geringem Einkommen sicherstellen. Hierzu können Maßnahmen von Wohnungsanbietern wie der Verzicht auf mietsteigernde Modernisierungsmaßnahmen oder der Neubau kleiner preiswerter Wohnungen gezählt werden.

Neue Wohnformen treten auf

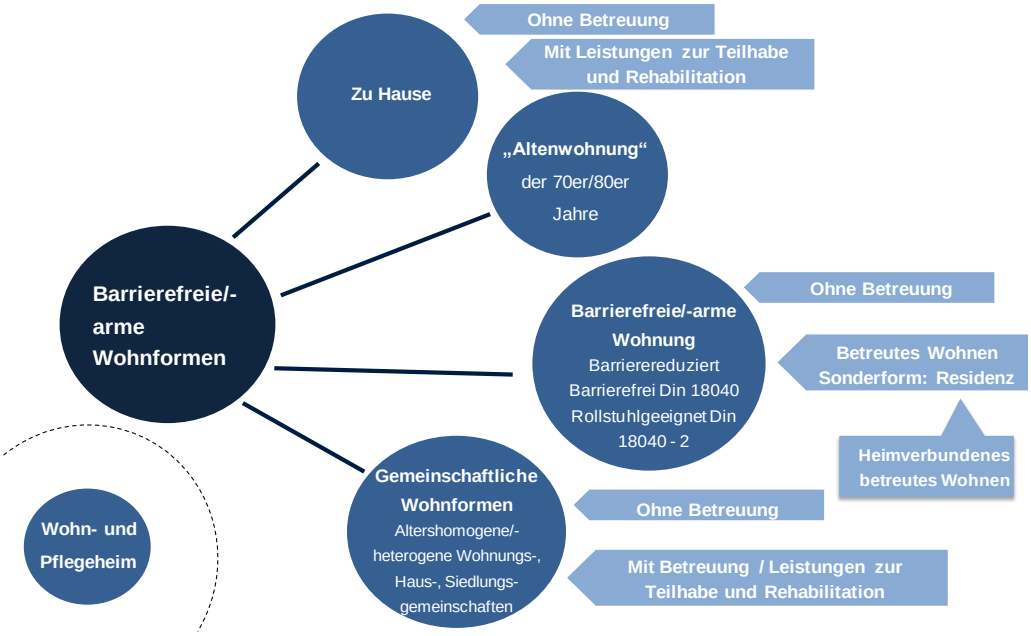
Über klassische Wohnformen hinaus profitieren auch neue Wohnformen von der Integration in qualifizierte Quartiere. Auch diese neuen Wohnformen wie z.B. das Mehrgenerationenwohnen oder Seniorenwohngemeinschaften als Alternative zur stationären Versorgung in Alten- und Pflegeheimen steigen in ihrer Bedeutung. Aktuelle Befragungen zeigen, dass schon heute mehr als 30 Prozent der älteren Haushalte in eine explizit „altersgerechte“ Wohnung ziehen würden. Hierbei stellen Pflege- und Wohnformen für Senioren mit Migrationshintergrund aufgrund der unterschiedlichen Vorstellungen und kulturellen Identitäten eine besondere Herausforderung dar.

In den letzten Jahren hat sich das Angebot der altersgerechten Wohn- und Lebensformen stetig weiterentwickelt und ausdifferenziert. Die unten stehende Grafik gibt einen Überblick. Die klassischen Alten- und Pflegewohnheime nehmen zwar weiterhin eine Rolle ein, hier liegt der Fokus im Gegensatz zu den anderen dargestellten Wohn- und Lebensformen jedoch auf der Pflege und nicht mehr auf dem selbstständigen Wohnen. Insgesamt verändert sich jedoch die Situation mit der Weiterentwicklung der Pflegeversicherung nach dem Grundsatz „ambulant vor stationär“ und den neuen Nachfragewünschen. Daneben hat sich in den letzten Jahren eine große Anzahl an neuen Wohn- und Lebensformen mit differenzierten Konzepten entwickelt. Neben den z.T. nicht mehr zeitgemäßen **Altenwohnungen** der 1970er/1980er Jahre, die sich durch eine für den damaligen Standard seniorengerechte Ausstattung sowie oftmals infrastrukturell günstige Lagen auszeichnen, gehören hierzu auch neu errichtete Wohnungen mit barrierearmer bis barrierefreier Ausstattung. Immer wichtiger werden **gemeinschaftliche Wohnformen**, wie zum Beispiel Mehrgenerationenwohnen, ambulant betreute Demenz-WGs, etc.. Neben der Bau- und Siedlungsform (Wohn-, Haus oder Siedlungsgemeinschaft) unterscheiden sich die altersgerechten Wohnprojekte auch im Hinblick auf das Geschlecht und auf den Bedarf bzgl. Betreuungs- und Service-Leistungen. Der Großteil der Einwohner über 60 Jahre lebt jedoch **zu Hause** und möchte auch zukünftig dort wohnen bleiben. Immer häufiger ergibt sich somit altersgerechter Umbaubedarf.

Besonders herauszustellen sind die Angebote des **betreuten Wohnens** bzw. des Service Wohnens, da vor allem diese Wohnform in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten einen starken Zuwachs erfahren hat. Das Angebot des **betreu-**

ten Wohnens unterscheidet sich insofern von den reinen altersgerechten Wohnungen, als dass bei betreuten Wohnungen neben einer (im Idealfall) barrierefreien bzw. zumindest barrierearmen Wohnungsausstattung auch integrierte Dienstleistungsangebote zur Verfügung stehen und meist durch eine Betreuungspauschale berechnet werden. Zu den Dienstleistungsangeboten gehören oftmals ein 24-Stunden-Notruf sowie die Anwesenheit einer sozialen Betreuungsperson, die gemeinsame Veranstaltungen organisiert und der sozialen Vereinsamung entgegenwirken soll. Je nach Zielgruppenansprache und Preiskategorie kann dieses Betreuungsangebot mehr oder weniger umfangreich konzipiert sein. Auch können diese betreuerischen Angebote sowohl im Komplettangebot mit einer Wohnung angeboten, als auch ergänzend zu den anderen aufgeführten Wohnformen "dazu gebucht" werden.

Abbildung 39: Barrierefreie bzw. –arme Wohnformen



Quelle: InWIS 2019, eigene Darstellung

Nachfragepotenzial für altersgerechte Wohnungen (ohne Service/Betreuung)

Im Folgenden wird der Frage nachgegangen, wie groß das künftige Potenzial an altersgerechten Wohnungen (ohne angegliederte Serviceleistungen wie in Projekten des betreuten Wohnens) ist. Der quantitative Bedarf wird dabei grob anhand einer Modellrechnung abgeschätzt. Hierfür wird die vorausgeschätzte Anzahl der Personen über 60 Jahre im Rahmen der kommunalen Bevölkerungsprognose der Stadt Braunschweig genutzt. Folgende Annahmen werden zugrunde gelegt, um das Nachfragepotenzial im Jahr 2030 aufzuzeigen:

Nachfrager von altersgerechten Wohnungen ohne Service sind Haushalte im Alter von 60 bis 80 Jahren. Als Grundlage wird die von der Stadt prognostizierte Personenzahl im Alter von 60 bis 80 Jahren im Jahr 2030 angenommen. Die Umrechnung in Haushalte erfolgt anhand empirischer Daten zur durchschnittlichen Haushaltsgröße nach Altersgruppen. Dies entspricht in Braunschweig im Jahr 2030 demnach rd. 38.900 Haushalten.

Im Projekt „Wohntrends 2030“ wurden im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. von InWIS GmbH und Analyse und Konzepte GmbH Wohnwünsche und Wohnsituation anhand einer bundesweiten Befragung untersucht. Demnach äußerten 37 Prozent der Befragten ab 50 Jahre, dass sie im Alter in eine altersgerecht ausgestattete Wohnung umziehen wollen oder ihre eigene Wohnung gerne altersgerecht umbauen würden. In Braunschweig beläuft sich das Potenzial somit auf rd. 14.400 Haushalte.

Die Befragung ergab zudem, dass 26 Prozent derjenigen, die eine altersgerechte Wohnung präferieren, keine kombinierten (Pflege)Dienstleistungen wünschen. In Braunschweig entspricht dies somit einem Potenzial in Höhe von rd. 3.700 Haushalten. Von den befragten Experten wurde bestätigt, dass in Zukunft ein erhöhter Bedarf an barrierefreien und -armen Wohnungen zu erwarten ist. Über die jetzige Versorgungssituation sind sich die Experten aber uneins. So wurde zum einen geäußert, dass ältere Menschen bereits jetzt Schwierigkeiten haben, altersgerechte und vor allem bezahlbare Wohnungen zu finden, insbesondere Altbauten weisen diese Merkmale kaum auf. Zum anderen wurde aber auch die Meinung vertreten, dass es zwar eine Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum gibt, allerdings kein übermäßiger Nachfrageüberhang besteht.

Abbildung 40: Potenzialermittlung altersgerechter Wohnungen im Jahr 2030

Indikator	Auswertung
Zielgruppe: 60- bis 80-Jährige im Jahr 2030	38.900 Haushalte in Braunschweig *(bei 1,44 Personen/Haushalt)*
Wunsch nach Umzug in altersgerechte Wohnform*	14.400 Haushalte in Braunschweig *(37 % der HH)*
Wunsch nach altersgerechter Wohnform ohne DL/Betreuung*	3.700 Haushalte in Braunschweig *(26 % der HH)*

*Quelle: InWIS 2019, *Datenbasis: Wohntrends 2030 (InWIS und Analyse & Konzepte 2013), eigene Darstellung; Werte gerundet*

Zieht man von diesem Gesamtpotenzial den Bestand bekannter, altersgerechter Wohnungen in Braunschweig ab (laut Internetseite der Stadt Braunschweig rd. 1.060 Wohnungen), verbleibt ein **Nachfragepotenzial von rd. 2.640 Wohnungen im Jahr 2030**. Einschränkend ist zu erwähnen, dass der genaue Bestand an altersgerechten (und damit barrierearmen bzw. barrierefreien) Wohnungen in Braunschweig nicht bekannt ist. Des Weiteren sei darauf hingewiesen, dass es in Braunschweig geförderte Seniorenwohnungen gibt, die aber aufgrund ihrer Ausstattung (die Wohnungen entsprechen teilweise früheren Vorstellungen von Seniorenwohnungen und besitzen bspw. noch Wannenbäder) für Senioren teilweise gar nicht in Frage kommen. Schätzungen unterschiedlicher Institute gehen davon aus, dass rd. 1,0 bis 1,4 Prozent aller Wohnungen in Deutschland altersgerecht sind. Übertragen auf Braunschweig bedeutet dies, dass 2016 zwischen rd. 1.430 und rd. 2.000 Wohnungen altersgerecht ausgestaltet sind. Das **Nachfragepotenzial liegt in diesem Fall bei rd. 1.700 bis rd. 2.270 Wohnungen**. Das modellhaft berechnete Nachfragepotenzial muss jedoch nicht vollständig durch Neubau abgedeckt werden, bereits kleinere Maßnahmen im Bestand können ausreichen, um eine altersgerechte

Wohnsituation herzustellen. Das Nachfragepotenzial ist demnach nicht mit einem künftigen Neubaupotenzial gleichzusetzen. Zudem sei darauf hingewiesen, dass insbesondere Neubauten seit einigen Jahren vielfach barrierearm oder gar barrierefrei errichtet wurden, sodass davon auszugehen ist, dass der Bestand von 1.060 altersgerechten Wohnungen in Braunschweig übertroffen wird.

Nachfragepotenzial für Wohnen mit Service/Betreutes Wohnen

Um das Nachfragepotenzial nach altersgerechten Wohnungen mit Betreuung/Service aufzuzeigen, werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

Die Wohnform des Betreuten Wohnens richtet sich an Personen ab 60 Jahren mit ambulantem Pflegebedarf. Als Grundlage für die Berechnung dienen die altersbezogenen Pflegequoten von ambulant betreuten Pflegebedürftigen im Jahr 2015.[17] Zudem wird die durchschnittliche Haushaltsgröße der Altersgruppe über 75 Jahre genutzt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass sich das Nachfragepotenzial in der Stadt Braunschweig auf insgesamt auf rd. 1.500 Wohnungen im Betreuten Wohnen/Service Wohnen erstreckt. Zieht man hiervon die bereits 1.134 bestehenden Wohnungen[18] in betreuten Wohnanlagen ab, verbleibt ein Potenzial in Höhe von rd. 370 Wohnungen im Jahr 2030.

Abbildung 41: Potenzialermittlung für Betreutes Wohnen im Jahr 2030

Indikator	Auswertung
Zielgruppe: ambulant betreuter Pflegebedürftiger Personen ab 60 Jahre im Jahr 2030	2.000 Personen = 1.500 Haushalte *(1,36 Pers./Haushalt)*

*Quelle: InWIS 2019, *Datenbasis: Gesundheitsberichtserstattung des Bundes, eigene Darstellung; Werte gerundet*

Dieses Potenzial von 370 Wohneinheiten in 2030 ist ebenfalls nur ein angenäherter Wert, der maßgeblich auf den Annahmen der städtischen Bevölkerungsprognose hinsichtlich der Entwicklung der Personen ab 60 Jahren beruht. Da diese von einem vglw. niedrigen Anstieg dieser Altersgruppe ausgeht, ist der Bedarf entsprechend gering.

5.2.3 Wohnungsbedarf ab 2020

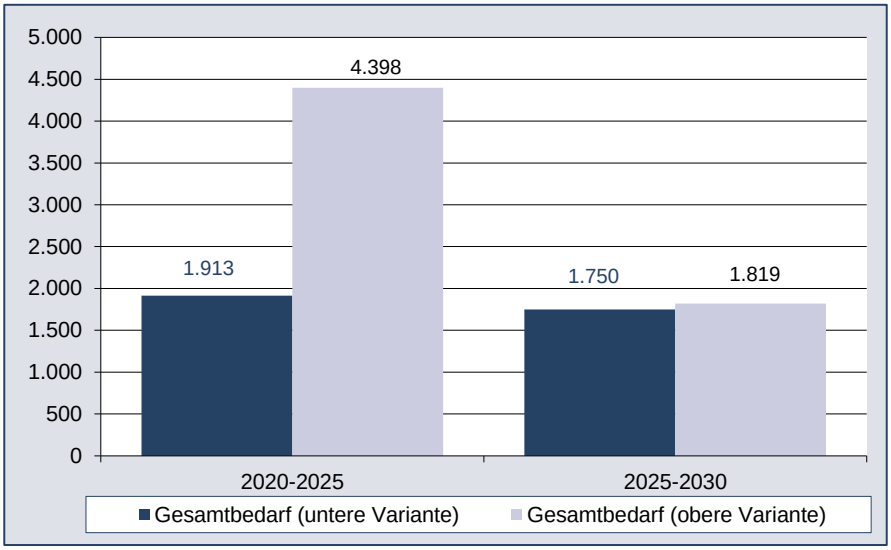
Wohnungsbedarf 2020 bis 2030 von rd. 3.700 bis rd. 6.200 Wohneinheiten

Ausgehend vom Basisjahr 2016 ergeben sich bis 2030 Gesamtbedarfe von rd. 9.400 (untere Variante) bzw. rd. 15.200 Wohneinheiten (obere Variante). Im Folgenden wird der Wohnungsbedarf ab 2020 dargestellt. Gemäß der unteren Variante der Bevölkerungsprognose ergibt sich ein Bedarf von rd. 3.700 Wohneinheiten bis 2030. Der Bedarf verteilt sich innerhalb der zwei Zeitabschnitte (2020-2025 und 2025-2030[19]) in etwa gleichmäßig. Legt man die obere Variante der Bevölkerungsprognose zugrunde, besteht ein Bedarf an rd. 6.200 Wohneinheiten. Mit rd. 4.400 Wohneinheiten bis 2025 und rd. 1.800

[17] Quelle: Statistisches Bundesamt (Hrsg.) 2017: Pflegestatistik 2015. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse
[18] Quelle: Seniorenwegweiser Stadt Braunschweig
[19] Jeweils Stichtag 31.12.

Wohneinheiten von 2025 bis 2030, liegt ein deutlicher Schwerpunkt auf dem kurzfristigen Bedarf.

Abbildung 42: Wohnungsbedarf in Zeitabschnitten bis 2030



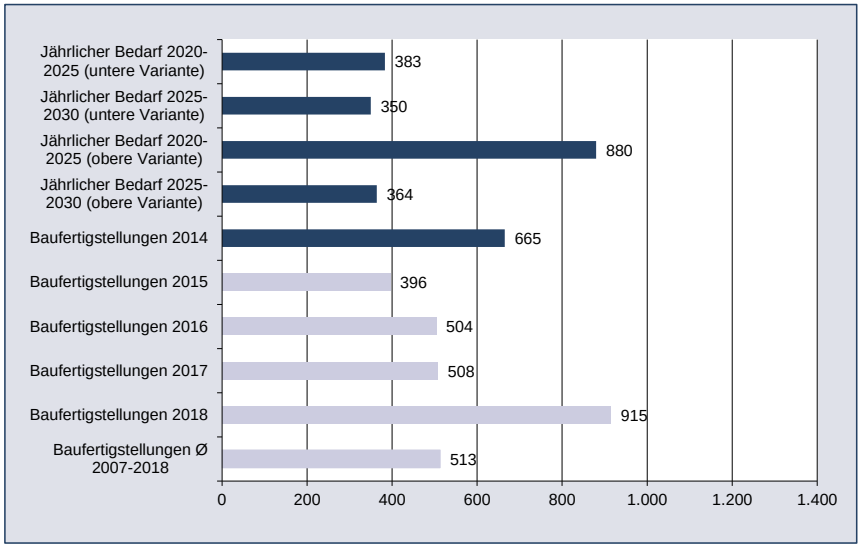
Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, CIMA; eigene Berechnung und Darstellung; Stichtag 31.12.

Durchschnittlicher jährlicher Bedarf im Bereich der durchschnittlichen Baufertigstellungen der letzten Jahre

Im Rahmen der unteren Variante werden bis 2030 jährlich rd. 370 neue Wohneinheiten benötigt, in der oberen Variante sind es rd. 620 Wohneinheiten. Der Bedarf liegt damit in etwa in der Spannweite der Bautätigkeit der letzten Jahre. Gemäß der oberen Variante ist eine zeitnahe weitere Erhöhung der Bautätigkeit bedarfsgerecht, wie sie bereits durch das in den letzten Jahren geschaffene Planungsrecht ermöglicht wurde und sich bereits im Jahr 2018 zeigt.

Die folgende Grafik stellt den rechnerisch ermittelten jährlichen Bedarf in den zwei Zeitabschnitten der bisherigen Bautätigkeit gegenüber. Während gemäß der unteren Variante die Bautätigkeit tendenziell sogar abgeschwächt werden kann, ist aufbauend auf der oberen Variante die Bautätigkeit kurzfristig deutlich zu erhöhen. Von 2025 bis 2030 ist eine abgeschwächte Bautätigkeit bedarfsgerecht.

Abbildung 43: Jährlicher Gesamtbedarf im Vergleich zu bisheriger Bautätigkeit



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, CIMA; eigene Berechnung und Darstellung; Stichtag 31.12.

5.2.4 Aufteilung des Gesamtbedarfs auf die Segmente

Im Folgenden wird der errechnete Gesamtbedarf von 2020 bis 2030 auf die einzelnen Segmente aufgeteilt. In einem ersten Szenario gehen wir davon aus, dass sich die Wohneigentümerquote auf rd. 40 Prozent erhöhen wird, da sie momentan relativ gering ist, der Markt angespannt ist, laut Experten weiterer Bedarf besteht und die aktuellen Zinskonditionen für eine verstärkte Bildung von Wohneigentum (zumindest kurz- bis mittelfristig) sprechen. Auch das BBSR geht von einer insgesamt steigenden Eigentümerquote in Deutschland aus[20]. In einem zweiten Szenario setzen wir eine gleichbleibende Eigentümerquote an.

Szenario 1

Szenario 1: Eigentümerquote steigt auf 40 Prozent

Eine Eigentümerquote von 40 Prozent sorgt dafür, dass auch in den kommenden Jahren mehr Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau benötigt werden. Dies entspricht den Baufertigstellungen der letzten Jahre, da seit 2013 mehr Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, als in Einfamilienhäusern fertiggestellt wurden.

Tabelle 22: Aufteilung des Gesamtbedarfs (40%-Szenario)

	2020 bis 2025		2025 bis 2030	
	Untere Variante	Obere Variante	Untere Variante	Obere Variante
Gesamtbedarf	**1.913**	**4.398**	**1.750**	**1.819**
Eigentum (40%)	765	1.759	700	728
Miete (60%)	1.148	2.639	1.050	1.091

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, CIMA; eigene Berechnung und Darstellung; Stichtag 31.12.

Preisgebundene Mietwohnungen: 20 Prozent am Geschosswohnungsbau

In Braunschweig werden bei Neubauten in Gebieten, in denen ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss, 20 Prozent der Wohnungen im Geschosswoh-

[20] Quelle: BBSR 2015: Wohnungsmarktprognose 2030

nungsbau als sozialer Wohnungsbau festgesetzt, wobei diese nicht zwingend öffentlich gefördert sein müssen, sondern auch im Rahmen der Kosten der Unterkunft angeboten werden können. Dieser Wert von 20 Prozent wurde von uns zugrunde gelegt, sodass wir empfehlen, 15 Prozent des Gesamtbedarfs (entspricht rd. 20 Prozent des Geschosswohnungsbaus) für preisgebundene Mietwohnungen zu nutzen. Zwar liegt der ermittelte Anteil einkommensschwacher Haushalte leicht höher, allerdings hat die Analyse auch gezeigt, dass die Marktlage im preisgünstigen Segment derzeit zwar zunehmende Anspannungstendenzen zeigt, insgesamt aber noch nicht als stark angespannt bezeichnet werden kann. Die Zahl der preisgebundenen, öffentlich geförderten Wohnungen wird in den kommenden Jahren aufgrund auslaufender Mietpreisbindungen jedoch weiter absinken, weshalb die Bedeutung der Sicherung und Bereitstellung preiswerter Wohnungen künftig steigt. Den Umfang von rd. 50 bis 130 Wohneinheiten (je nach Zeitspanne und Variante) pro Jahr halten wir als bedarfsgerecht. Dieser Wert ist nicht zwingend durch Neubauten zu realisieren. Preisgebundene Wohnungen können auch durch neue Preisbindungen im Bestand oder im Rahmen der Kosten der Unterkunft im Bestand gelöst werden.

Schwerpunkt der kommenden Jahre im Geschosswohnungsbau

Für Einfamilienhäuser wird ein Anteil von 30 Prozent empfohlen. Der Anteil wurde trotz geringer werdenden Anteils der EFH bei den Baufertigstellungen der letzten Jahre nicht weiter heruntergesetzt, da in diesem Marktsegment eine Anspannung des Wohnungsmarktes in Braunschweig zu erkennen ist. Zudem nimmt der Anteil der 25- bis 45-Jährigen bis 2030 zu. Diese Altersgruppe gehört zu den klassischen Nachfragern (Familien). Wir empfehlen, bei der Planung von Einfamilienhäusern auf eine breite Zielgruppenansprache zu setzen. So sollte bspw. neben freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften auch die Errichtung von Reihenhäusern und kompakten Stadthäusern vorgesehen werden. Reihenhäuser sind in der Regel preisgünstiger als freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften, sodass auch Einfamilienhausangebote für sogenannte Schwellenhaushalte (Haushalte, die an der Schwelle finanzieller Möglichkeiten zur Eigentumsbildung stehen) bestehen. Von Experten wurde außerdem ein Bedarf an sogenannten Townhouses angesprochen, also zentral gelegenen Reihenhäuser mit zumeist mehreren Geschossen und einer nur geringen Grundstücksfläche. Diese Wohnform ist insbesondere für Familien interessant, die zwar im Eigenheim, gleichzeitig aber auch sehr zentral leben möchten und weniger Verpflichtungen eingehen möchten, die mit einem Eigenheim klassischerweise einhergehen (bspw. Pflege eines großen Grundstücks). Hierfür sind allerdings geeignete Flächen nötig. Der Schwerpunkt der kommenden Jahre sollte insgesamt aber auf dem Geschosswohnungsbau liegen, weshalb wir 70 Prozent des Gesamtbedarfes in diesem Bereich abschätzen. Dies liegt auch an einem steigenden Anteil über 65-Jähriger, welche verstärkt zentral gelegene Miet- und Eigentumswohnungen nachfragen. Es hat sich gezeigt, dass Versorgungsengpässe insbesondere bei Wohnungen für ein bis zwei Personen sowie für Familien bestehen.

Tabelle 23: Aufteilung des Gesamtbedarfs nach Segmenten (40%-Szenario)

	Anteil	2020-2025 WE pro Jahr	2025-2030 WE pro Jahr	Ø Baufertigstellungen 2013-2017 pro Jahr
Einfamilienhäuser	30%	115-264	105-109	168
Eigentumswohnungen	10%	38-88	35-36	327
Mietwohnungen freifinanziert	45%	172-396	158-164	
Mietwohnungen preisgebunden	15%	57-132	53-55	

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, CIMA; eigene Berechnung und Darstellung; in Klammern: Obere Variante; Stichtag 31.12.

Die folgenden Tabellen zeigen die dargestellte Aufteilung der Gesamtbedarfe auf die einzelnen Segmente für beide Zeitabschnitte. Die angegebenen Werte sind als Orientierungswerte für Zielzahlen zu verstehen. Die Angaben zum altersgerechten Wohnen beruhen auf den in Kap. 4.2.1 ermittelten Bedarfen. Da wie aufgezeigt nicht alle Maßnahmen über Neubauten geschaffen werden müssen, geben wir hier einen „etwa"-Wert an.

Es zeigt sich, dass sich der Bedarf in der oberen Variante rein rechnerisch im Zeitraum ab 2025 deutlich abschwächt.

Tabelle 24: Aufteilung des Gesamtbedarfs 2020 bis 2025 nach Segmenten (40%-Szenario)

Marktsegment	Zielgruppen	WE, Umfang pro Jahr	WE, Umfang bis 2025	Anteil am Bedarf
Einfamilienhäuser				
Wohneigentumsbildung	Familien, mittlere bis hohe Einkommensgruppen (insb. RHH oder „einfache" standardisierte Häuser als „preisgünstige" Alternative)	115-264	574-1.319	30%
Etagenwohnungen				
Eigentumswohnungen	Insbesondere Best Ager, Senioren sowie Familien mittlerer Kaufkraft bis kaufkräftig	38-88	191-440	10%
Mietwohnungen preisgebunden	Einkommensschwache Haushalte (mit Anspruch auf WBS)	57-132	287-660	15%
Mietwohnungen frei finanziert	Alle Haushalte, verstärkt für 1- bis 2-Personen-Haushalte und Familien	172-396	861-1.979	45%
Die Summe der Etagenwohnungen umfasst:				
Altersgerechte Wohnen ohne Service-Leistungen	Ältere Haushalte, unteres bis hohes Einkommen	etwa 190	etwa 940	
Altersgerechte Wohnen mit Service-Leistungen	Ältere Haushalte, mit ambulantem Pflegebedarf, alle Einkommensgruppen	etwa 25	etwa 125	
Gesamtbedarf		**383-880**	**1.913-4.398**	**100%**

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, CIMA; eigene Berechnung und Darstellung; in Klammern: Obere Variante; Stichtag 31.12.

Tabelle 25: Aufteilung des Gesamtbedarfs 2025 bis 2030 nach Segmenten (40%-Szenario)

Marktsegment	Zielgruppen	WE, Umfang pro Jahr	WE, Umfang bis 2030	Anteil am Bedarf
Einfamilienhäuser				
Wohneigentumsbildung	Familien, mittlere bis hohe Einkommensgruppen (insb. RHH oder „einfache" standardisierte Häuser als „preisgünstige" Alternative)	105-109	525-546	30%
Etagenwohnungen				
Eigentumswohnungen	Insbesondere Best Ager, Senioren sowie Familien mittlerer Kaufkraft bis kaufkräftig	35-36	175-182	10%
Mietwohnungen preisgebunden	Einkommensschwache Haushalte (mit Anspruch auf WBS)	53-55	263-273	15%
Mietwohnungen frei finanziert	Alle Haushalte, verstärkt für 1- bis 2-Personen-Haushalte und Familien	158-164	788-819	45%
Die Summe der Etagenwohnungen umfasst:				
Altersgerechte Wohnen ohne Service-Leistungen	Ältere Haushalte, unteres bis hohes Einkommen	etwa 190	etwa 940	
Altersgerechte Wohnen mit Service-Leistungen	Ältere Haushalte, mit ambulantem Pflegebedarf, alle Einkommensgruppen	etwa 25	etwa 125	
Gesamtbedarf		**350-364**	**1.750-1.819**	**100%**

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, CIMA; eigene Berechnung und Darstellung; in Klammern: Obere Variante; Stichtag 31.12.

Szenario 2

Szenario 2: Eigentümerquote bleibt bei rd. 33 Prozent

In der zweiten Version, in welcher die Eigentümerquote konstant auf den derzeitigen rd. 33 Prozent gehalten wird, ergibt sich bis 2030 ein entsprechender Mehr-Bedarf bei Mietwohnungen.

Tabelle 26: Aufteilung des Gesamtbedarfs (33%-Szenario)

	2020 bis 2025		2025 bis 2030	
	Untere Variante	Obere Variante	Untere Variante	Obere Variante
Gesamtbedarf	**1.913**	**4.398**	**1.750**	**1.819**
Eigentum (33%)	631	1.451	578	600
Miete (67%)	1.282	2.947	1.173	1.219

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, CIMA; eigene Berechnung und Darstellung; Stichtag 31.12.

Preisgebundene Mietwohnungen machen auch in dieser Version rd. 15 Prozent des Bedarfs (und rd. 20 Prozent der Neubauten im Geschosswohnungsbau) aus. Die Anzahl an Einfamilienhäusern sowie an Eigentumswohnungen verringert sich, während sich die Anzahl an benötigten Mietwohnungen erhöht. Die Zielgruppen ändern sich in dieser Variante nicht, sondern es treffen oben genannte Beschreibungen ebenso zu.

Tabelle 27: Aufteilung des Gesamtbedarfs nach Segmenten (33%-Szenario)

	Anteil	2020-2025 WE pro Jahr	2025-2030 WE pro Jahr	Ø Baufertigstellungen 2013-2017 pro Jahr
Einfamilienhäuser	27%	103-237	95-98	168
Eigentumswohnungen	6%	23-53	21-22	327
Mietwohnungen freifinanziert	52%	199-457	182-189	
Mietwohnungen preisgebunden	15%	57-132	53-55	

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, CIMA; eigene Berechnung und Darstellung; in Klammern: Obere Variante; Stichtag 31.12.

Die folgenden Tabellen zeigen die dargestellte Aufteilung der Gesamtbedarfe auf die einzelnen Segmente für beide Zeitabschnitte. Auch in diesem Szenario schwächt sich der Bedarf in der oberen Variante rein rechnerisch im Zeitraum ab 2025 deutlich ab.

Tabelle 28: Aufteilung des Gesamtbedarfs 2020-2025 nach Segmenten (33%-Szenario)

Marktsegment	Zielgruppen	WE, Umfang pro Jahr	WE, Umfang bis 2025	Anteil am Bedarf
Einfamilienhäuser				
Wohneigentumsbildung	Familien, mittlere bis hohe Einkommensgruppen (insb. RHH oder „einfache“ standardisierte Häuser als „preisgünstige“ Alternative)	103-237	517-1.187	27%
Etagenwohnungen				
Eigentumswohnungen	Insbesondere Best Ager, Senioren sowie Familien mittlerer Kaufkraft bis kaufkräftig	23-53	115-264	6%
Mietwohnungen preisgebunden	Einkommensschwache Haushalte (mit Anspruch auf WBS)	57-132	287-660	15%
Mietwohnungen frei finanziert	Alle Haushalte, verstärkt für 1- bis 2-Personen-Haushalte und Familien	199-457	995-2.287	52%
Die Summe der Etagenwohnungen umfasst:				
Altersgerechte Wohnen ohne Service-Leistungen	Ältere Haushalte, unteres bis hohes Einkommen	etwa 190	etwa 940	
Altersgerechte Wohnen mit Service-Leistungen	Ältere Haushalte, mit ambulantem Pflegebedarf, alle Einkommensgruppen	etwa 25	etwa 125	
Gesamtbedarf		**383-880**	**1.913-4.398**	**100%**

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, CIMA; eigene Berechnung und Darstellung; in Klammern: Obere Variante; Stichtag 31.12.

Tabelle 29: Aufteilung des Gesamtbedarfs 2025-2030 nach Segmenten (33%-Szenario)

Marktsegment	Zielgruppen	WE, Umfang pro Jahr	WE, Umfang bis 2030	Anteil am Bedarf
Einfamilienhäuser				
Wohneigentumsbildung	Familien, mittlere bis hohe Einkommensgruppen (insb. RHH oder „einfache“ standardisierte Häuser als „preisgünstige“ Alternative	95-98	473-491	27%
Etagenwohnungen				
Eigentumswohnungen	Insbesondere Best Ager, Senioren sowie Familien mittlerer Kaufkraft bis kaufkräftig	21-21	105-109	6%
Mietwohnungen preisgebunden	Einkommensschwache Haushalte (mit Anspruch auf WBS)	53-55	263-273	15%
Mietwohnungen frei finanziert	Alle Haushalte, verstärkt für 1- bis 2-Personen-Haushalte und Familien	182-189	910-946	52%
Die Summe der Etagenwohnungen umfasst:				
Altersgerechte Wohnen ohne Service-Leistungen	Ältere Haushalte, unteres bis hohes Einkommen	etwa 190	etwa 940	
Altersgerechte Wohnen mit Service-Leistungen	Ältere Haushalte, mit ambulantem Pflegebedarf, alle Einkommensgruppen	etwa 25	etwa 125	
Gesamtbedarf		**350-364**	**1.750-1.819**	**100%**

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, CIMA; eigene Berechnung und Darstellung; in Klammern: Obere Variante; Stichtag 31.12.

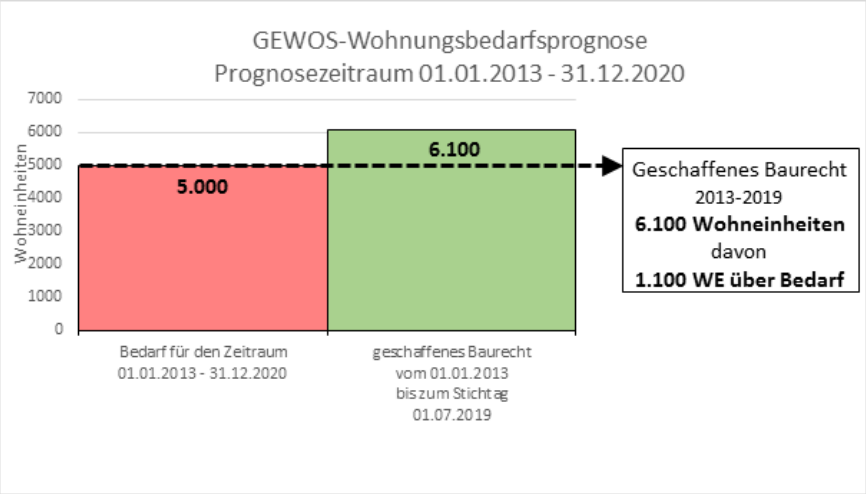
5.3. Zusammenfassende Empfehlungen für den Prognosezeitraum 2020 bis 2030

GEWOS Wohnungsbedarfsprognose mit Wohnungsbedarf von rd. 5.000 WE bis 2020

Die Wohnungsbedarfsprognose von GEWOS aus dem Jahr 2013 ging von einem Wohnungsbedarf von etwa 5.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2020 aus. Zur Realisierung der Wohnungen wurde und wird von der Stadt das entsprechende Planungsrecht geschaffen. Zum 1. Juli 2019 hat die Stadt Braunschweig bereits Planungsrecht für ca. 6.100 Wohneinheiten geschaffen und damit das angestrebte Ziel in Höhe von 5.000 Wohneinheiten bis Ende 2020 bereits anderthalb Jahre früher erreicht bzw. sogar übertroffen[21] (vgl. Abbildung 44). Das zum Stichtag 1. Juli 2019 geschaffene Baurecht wird im Folgenden als Grundlage für die Berechnung des künftigen Baurecht-Bedarfs verwendet.

[21] Quelle: Stadt Braunschweig

Abbildung 44: GEWOS-Wohnungsbedarfsprognose und geschaffenes Baurecht im Vergleich



Quelle und Darstellung: Stadt Braunschweig

Es sei darauf hingewiesen, dass die Projektphase des Hochbaus nicht mehr im wesentlichen Einflussbereich der Stadtverwaltung liegt, weswegen sie nicht steuern kann, wie viele der Wohneinheiten, für die Baurecht besteht, in welcher Zeit gebaut werden und somit tatsächlich am Markt verfügbar sind. Zwischen dem Satzungsbeschluss eines Bebauungsplanes und der Baufertigstellung der über diesen Bebauungsplan zulässigen Wohneinheiten können mehrere Jahre liegen. Einzig auf die Bautätigkeit der städtischen Wohnungsgesellschaft Nibelungen Wohnbau GmbH kann die Stadt Braunschweig in einem gewissen Maß Einfluss nehmen.

Ein Teil des Wohnungsbedarfs wird über Gebiete nach § 34 BauGB realisiert

Im Folgenden wird ermittelt, wie viel Baurecht für den Prognosezeitraum von 2020 bis 2030 durch die Stadt geschaffen werden sollte, um einen nach den aktuellen Prognoseergebnissen bedarfsgerechten Wohnungsbau zu ermöglichen. Dafür werden die Bedarfe, die sich aus der Neuberechnung in der vorliegenden Prognose ergeben haben (vgl. Kapitel 5.2.1 und 5.2.3) dem bereits geschaffenen Baurecht gegenübergestellt und miteinander verrechnet. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass ein Teil des zu schaffenden Wohnraums nicht über Bebauungspläne, sondern über Gebiete nach **§ 34 BauGB** realisiert wird. Aufgrund der stark gestiegenen Wohnungsnachfrage wurden diese Wohnbaupotenziale in den vergangenen Jahren zahlreich und stetig genutzt. In den Vorjahren wurden nach § 34 BauGB durchschnittlich 200 Wohneinheiten jährlich realisiert.

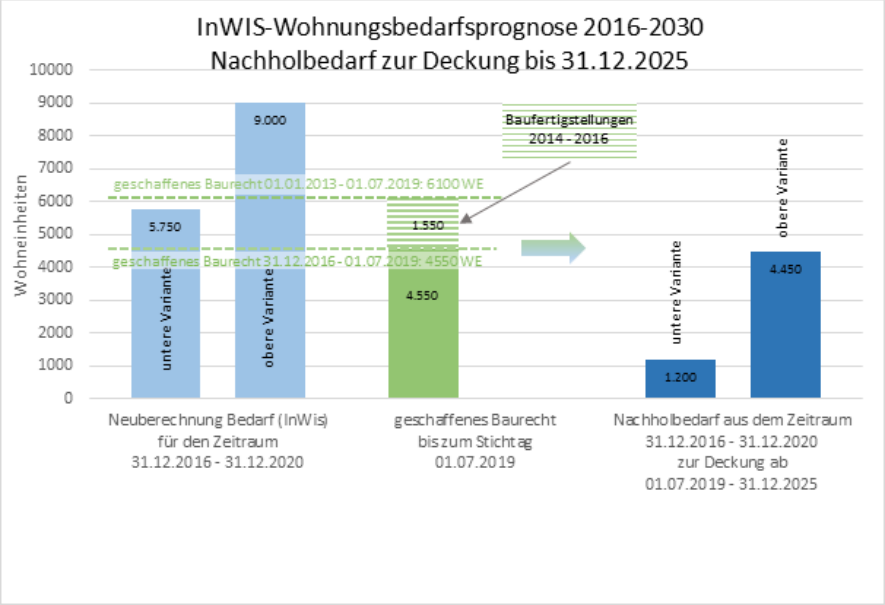
In Zukunft kann ein gegebenenfalls durch Maßnahmen nach § 34 BauGB realisierter Anteil an Wohnungsbaufertigstellungen auf die Bedarfe, die insgesamt zu decken wären, angerechnet werden. Entsprechend würde sich die Anzahl an Einheiten, für die neues Baurecht durch B-Pläne geschaffen werden muss, verringern. Um dies bemessen zu können, ist es erforderlich, regelmäßig die Fertigstellungen nach § 34 BauGB zu erheben und bei der Begleitung und Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes in Ansatz zu bringen. Im Folgenden wird dies in der Darstellung zur besseren Übersicht nicht weiter differenziert.[22]

[22] Sollte es der Stadt Braunschweig gelingen, auch künftig in gleicher Höhe wie bislang Fertigstellungen nach § 34 BauGB zu realisieren, würde sich somit der im Folgenden dargestellte Bedarf für die Realisierung neuer Wohneinheiten in B-Plan-Gebieten um rd. 200 Einheiten pro Jahr verringern.

Baurechtschaffung von 2013 bis Mitte 2019 für rd. 6.100 WE

Es wird zugrunde gelegt, dass die Stadt von 2013 bis 2019 Baurecht für rd. 6.100 Wohneinheiten geschaffen hat.[23] Die InWIS-Wohnungsbedarfsprognose beruht auf dem Wohnungsbestand aus dem Prognose-Basisjahr 2016 (vgl. Kapitel 5.2.1), dementsprechend gehen wir für die weitere Berechnung davon aus, dass die Baufertigstellungen der Jahre 2014 bis einschließlich 2016 (rd. 1.550 Wohneinheiten) im Wohnungsbestand des Jahres 2016 bereits enthalten sind und vollständig auf Baurecht beruhen. Das Baurecht für diese 1.550 bereits fertiggestellten Wohneinheiten wird von dem geschaffenen Baurecht in Höhe von etwa 6.100 Wohneinheiten abgezogen. Somit verbleibt ein geschaffenes Baurecht für rd. 4.550 Wohneinheiten für den Zeitraum von 2016 bis 2019, welches mit den in der vorliegenden Prognose neuberechneten Gesamtbedarfen für den Zeitraum 2016 bis 2020 (ca. 5.750 bis 9.000 Wohneinheiten je nach Variante, siehe Kapitel 5.2.1) zu verrechnen ist (vgl. Abbildung 45).

Abbildung 45: InWIS-Wohnungsbedarf 2016-2020 und geschaffenes Baurecht im Vergleich



Quelle: InWIS 2019 und Stadt Braunschweig; Darstellung: Stadt Braunschweig

Zwischen 2020 und 2030 wird Baurecht für rd. 4.850 WE (untere Variante) benötigt

In der **unteren Variante** zeigt sich dabei, dass die Stadt von 2016 bis 2020 einen Nachholbedarf an zu schaffendem Baurecht zu decken hat. Aus diesem Grund wird das voraussichtlich zu wenig geschaffene Planungsrecht (rd. 1.200 Wohneinheiten) mit dem errechneten Bedarf für die Folgeperiode der Jahre 2020 bis Ende 2025 verrechnet. Durch diesen Nachholbedarf erhöht sich der Gesamtbedarf für diesen Zeitraum von 1.900 Wohneinheiten auf etwa 3.100 Wohneinheiten[24]. Insgesamt muss die Stadt Braunschweig in der **unteren Variante von 2020 bis 2030 Baurecht für rund 4.850 Wohneinheiten**[25] schaffen (vgl. Tabelle 30 und Abbildung 46).

[23] Quelle: Stadt Braunschweig

[24] Rechnung: Bedarf 2016 bis 2020 = 5.750 WE, Vorhandenes Baurecht bis 2020 = 4.550 WE, **5.750-4.550 = 1.200**, Zu schaffendes Baurecht 2020 bis 2025 gem. Prognose = 1.900 → **1.900+1.200 = 3.100 WE**

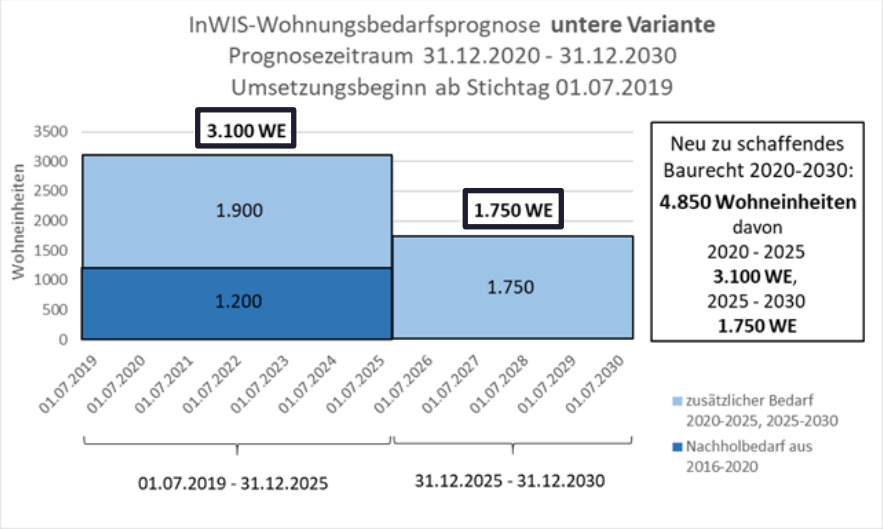
[25] Abzüglich eines gewissen Anteils, der über § 34 BauGB realisiert wird, der jedoch nicht vorhersehbar ist (vgl. S. 69) und von Flächenverfügbarkeiten und dem Umsetzungswillen der Eigentümer abhängig ist. In den letzten Jahren lag er durchschnittlich bei rd. 200 WE jährlich.

Tabelle 30: Gesamtbedarfe (gerundet) in den einzelnen Zeitabschnitten (untere Variante)

	2020 bis 2025	2025 bis 2030
Gem. Prognose zu schaffendes Baurecht ohne Nachholbedarf aus 2016-2020	1.900	1.750
Zu schaffendes Baurecht zzgl. des Nachholbedarfs aus 2016-2020	3.100	1.750

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, CIMA; eigene Berechnung und Darstellung; Stichtag 31.12.

Abbildung 46: Wohnungsbedarf 2020-2030 in der unteren Variante



Quelle: InWIS 2019; Darstellung: Stadt Braunschweig

Zwischen 2020 und 2030 wird Baurecht für rd. 10.650 WE (obere Variante) benötigt

Auf Basis der **oberen Variante** stellt sich der Bedarf noch höher dar. Nach Verrechnung mit den ca. 4.550 Wohneinheiten, für die bis zum Stichtag bereits Baurecht besteht, verbleibt zwischen 2016 und 2020 ein Gesamtbedarf von 4.450 Wohneinheiten, der noch nicht durch Planungsrecht gedeckt werden konnte. Da es zeitlich nicht mehr möglich ist, für die Gesamtzahl dieser Wohneinheiten bis 2020 Baurecht zu schaffen, wird dieser Nachholbedarf wie bereits in der unteren Variante dem nachfolgenden Zeitraum 2020 bis 2025 zugerechnet. Den aktuellen Berechnungen der vorliegenden Prognose zufolge besteht ein Bedarf von etwa 4.400 zusätzlichen Wohneinheiten für den Zeitraum 2020 bis Ende 2025. Rechnet man den Nachholbedarf aus dem Zeitraum bis 2020 hinzu, ergibt sich kurzfristig ein Bedarf an rund 8.850 Wohneinheiten, für die bis 2025 Baurecht zu schaffen ist. Für den Prognose-zeitraum **von 2020 bis 2030** müsste die Stadt in der **oberen Variante insgesamt Baurecht für rund 10.650 Wohneinheiten**[26] schaffen (vgl. Tabelle 31 und Abbildung 47).

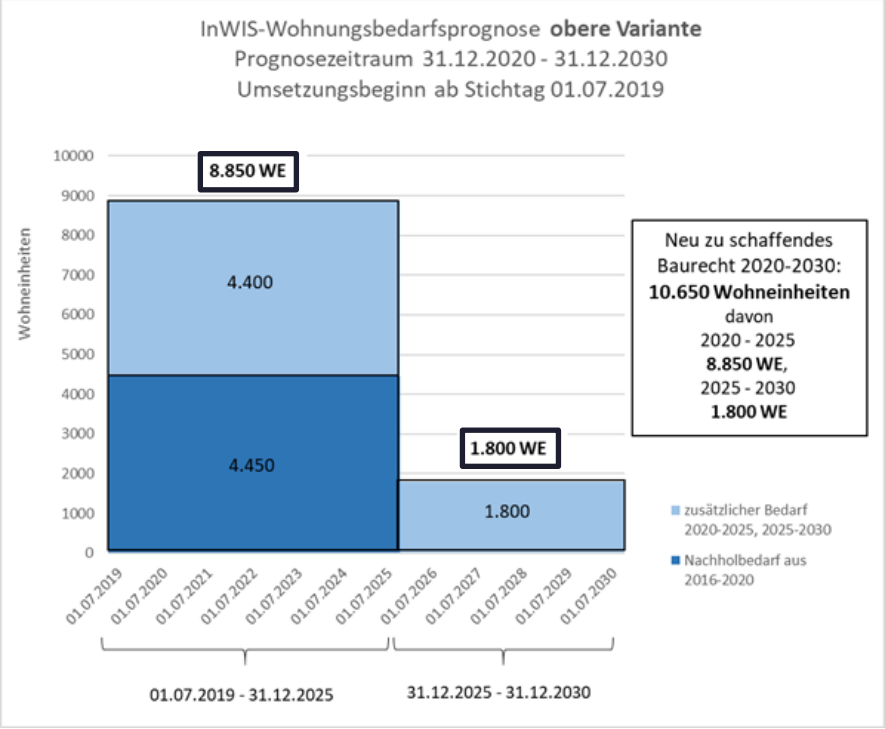
[26] Abzüglich eines gewissen Anteils, der über § 34 BauGB realisiert wird, der jedoch nicht vorhersehbar ist (vgl. S. 69) und von Flächenverfügbarkeiten und dem Umsetzungswillen der Eigentümer abhängig ist. In den letzten Jahren lag er durchschnittlich bei rd. 200 WE jährlich.

Tabelle 31: Gesamtbedarfe (gerundet) in den einzelnen Zeitabschnitten (obere Variante)

	2020 bis 2025	2025 bis 2030
Gem. Prognose zu schaffendes Baurecht ohne Nachholbedarf aus 2016-2020	4.400	1.800
Zu schaffendes Baurecht zzgl. des Nachholbedarfs aus 2016-2020	8.850	1.800

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Braunschweig, CIMA; eigene Berechnung und Darstellung; Stichtag 31.12.

Abbildung 47: Wohnungsbedarf 2020-2030 in der oberen Variante



Quelle: InWIS 2019; Darstellung: Stadt Braunschweig

Prognosevarianten stellen den Entwicklungsrahmen dar

Für eine zügige Deckung der Wohnungsnachfrage durch die Schaffung von Baurecht ist die Verfügbarkeit von Grundstücken grundlegende Voraussetzung. Planverfahren für Wohnbaugebiete sollten deshalb nach aller Erfahrung bewusst zahlreicher auf den Weg gebracht werden und sich am oberen Rand des ermittelten Wohnungsbedarfs orientieren. Nicht jedes vorhandene Baurecht wird auch in real existierende Wohneinheiten umzusetzen sein. Grundsätzlich ist es daher von Vorteil, eine Planungsreserve zu schaffen, um etwaige Verzögerungen beim Wohnungsbau in einem Baugebiet durch ein anderes ausgleichen zu können. Letztlich tragen die tatsächlichen Baufertigstellungen zur Deckung der Wohnungsbedarfe bei. Planverfahren für Wohnbaugebiete können deshalb erfahrungsgemäß etwas großzügiger angesetzt werden, da es aus verschiedenen Gründen zu Hemmnissen in der Entwicklung kommen kann. Wie bereits angedeutet, muss im Laufe der Zeit mit Nachfrageveränderungen und bei Bebauungsplanverfahren stets mit unvorhersehbaren Verzögerungen aus unterschiedlichen Gründen gerechnet werden.

Zur Einordnung der Eintrittswahrscheinlichkeit der Varianten ist eine Bewertung der Bevölkerungsprognosen hilfreich. Zur Veranschaulichung der künftigen Entwicklung des Wohnungsbedarfs der Stadt Braunschweig wurden bewusst eine untere und eine obere Prognosevariante gerechnet. Die untere Variante basiert auf der städtischen Bevölkerungsprognose, die die Trends der Jahre 2002 bis 2012, insbesondere auch die jährliche Fertigstellungsrate neuer Wohnungen als Grundlage hat. Die Entwicklung der letzten Jahre wie den starken Anstieg der Wohnungsnachfrage konnte sie nicht berücksichtigen. Die untere Prognosevariante sollte analog als das absolute Minimum dessen verstanden werden, was an zusätzlichem Wohnraum in den kommenden Jahren geschaffen werden müsste, wenn eines der Ziele ist, die Abwanderung von Braunschweiger Bevölkerung ins Umland zu reduzieren.

Der aktuellere Bezugsrahmen der oberen Prognosevariante, die den Referenzzeitraum 2008 bis 2014 bzw. 2013 bis 2014 nutzt, lässt eine höhere Eintrittswahrscheinlichkeit plausibel erscheinen. Die obere Prognosevariante bildet gegenüber der unteren Variante das Bevölkerungspotenzial ab, das die Stadt Braunschweig möglichst vollständig im Stadtgebiet halten und durch Zuwanderung von außerhalb (z.B. Pendler, Familien) neu an sich binden kann. Dies setzt allerdings voraus, dass das momentan bestehende Defizit an tatsächlich vorhandenem Wohnraum zeitnah abgebaut und zügig eine mehr als nur ausreichende Zahl und Auswahl an bedarfsgerechten Wohnformen aller Segmente im Miet- und Eigentumsmarkt zu bezahlbaren Preisen zur Verfügung gestellt wird. Aufgrund des relativ hohen Anteils an niedrigen Einkommensbeziehern in der Stadt Braunschweig ist es wichtig, dabei einen Anteil von 20 % an geförderten, preisgünstigen Wohnungen zu berücksichtigen. In der oberen Prognosevariante wird der positive Entwicklungstrend der Stadt Braunschweig aufgegriffen. Damit einhergehend wird angenommen, dass die gute wirtschaftliche Entwicklung in Stadt und Region im Wesentlichen weiter anhält, überregional attraktive Arbeitsplätze für ein hohes Beschäftigungsniveau und Zuzug von außen sorgen, zeitgerecht und nachfragegerecht bereitstehende öffentliche Infrastruktur in der Stadt vorhanden ist (ausreichend wohnungsnahe Krippen- und Kita-Plätze, Grundschul- und Ganztagsschulangebote) und nicht zuletzt ein attraktives ÖPNV-Angebot zwischen den stark verdichteten Wohnstandorten und den Arbeitsplatzschwerpunkten in Stadt und Region weiterhin Zug um Zug spürbar verbessert wird.

Wohnungsbedarf entwickelt sich in Richtung der oberen Variante

Die aktuelle Marktlage und der anhaltende Nachfrageüberhang sprechen ebenfalls dafür, dass sich der Bedarf eher in Richtung der oberen Variante bewegen wird und somit die Planungs- und Wohnungsbautätigkeit zumindest bis zum Jahr 2025 auf hohem Niveau fortgesetzt werden sollte.

Wir empfehlen, im Rahmen einer Evaluation im Jahr 2025 die Treffgenauigkeit der beiden Prognosevarianten zu prüfen und bei Bedarf Kursanpassungen für den Zeitraum 2025 bis 2030 vorzunehmen.

6. Literaturverzeichnis

Bundesagentur für Arbeit 2017: Pendleratlas. Abgerufen von: https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistische-Analysen/Interaktive-Visualisierung/Pendleratlas/Pendleratlas-Nav.html

Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) 2015: Wohnungsmarktprognose 2030. Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) 2013: Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. Berlin

Europäische Kommission (Hrsg.) 2005: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union. Brüssel

Handelsblatt 2018: „Nur die Königsklasse ist bezahlbar“ – Deutsche Wohnungsbauer warnen vor sozialem Problem. Veröffentlicht am 27.06.2018, Düsseldorf

Institut für Regionalwirtschaft GmbH (CIMA) im Auftrag der NBank 2012: Wohnung- und Standortprognose 2030 für Niedersachsen. Hannover

NBank (Hrsg.) 2016: Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017: Bezahlbares Wohnen für alle – Perspektiven für Niedersachsen 2015 – 20135. Seite 109. Hannover

Niedersächsischer Landtag 2015: Entwicklung der niedersächsischen Hochschulbildung bis 2030. Drucksache 17/2850

Regio Kontext 2013: Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt: Welchen Beitrag kann der Neubau angesichts neuer Wohnungsknappheit leisten. Berlin

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) 2017: Pflegestatistik 2015: Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung – Deutschlandergebnisse. Wiesbaden

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11218
Mitteilung
öffentlich

Betreff:
Gestaltungskonzept Beleuchtung

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	23.10.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)	30.10.2019	Ö

Sachverhalt:

1. Anlass und Zielsetzung

Im Stadtgebiet sind derzeit eine Vielzahl unterschiedlicher Leuchtentypen im Einsatz. Das Gestaltungskonzept Beleuchtung (Beleuchtungskonzept) sieht eine Reduzierung der Leuchtenvielfalt vor und enthält unter besonderer Berücksichtigung des Klima- und Artenschutzes (z.B. Insektenfreundlichkeit) grundsätzliche Vorgaben für die Leuchtenwahl, Angaben zur Lichtfarbe und weitere grundlegende gestalterische Vereinbarungen zur Stadtbeleuchtung.

Das Konzeptpapier ist als allgemeine Handlungsempfehlung zu verstehen und ersetzt keine gesonderte lichttechnische und lichtgestalterische Betrachtung besonderer stadträumlicher und/ oder architektonischer Bereiche.

Die zukünftige Konzeption fokussiert über die Beleuchtung eine Stärkung der Wallringstraßen und eine weniger starke Hervorhebung des Tangentenquadrats.

2. Inhalt

Ziel des Beleuchtungskonzeptes ist es, differenzierte Stadträume herauszuarbeiten, damit Fachplaner hier besondere Beleuchtungssituationen schaffen, typologische und strukturelle Zusammenhänge aufzeigen und dort einheitliche Leuchtenfamilien als Standards vorschlagen. Das Beleuchtungskonzept betrachtet das gesamte Stadtgebiet, das in drei Teilbereiche gegliedert wird (vgl. Beleuchtungskonzept S. 7):

- mittelalterlich geprägter Kern
- Gründerzeitviertel
- Bebauung der 20er/30er Jahre oder später

Es wurde eine Stadtraumanalyse erstellt, in der folgende Strukturen herausgearbeitet wurden:

- lineare (Straßenräume und wichtige fußläufige Wegeverbindungen und deren Über-/ Zugänge)
- flächige (Plätze, historische Schwerpunkte und Wallring) und
- punktuelle (Gebäude, wichtige Kreuzungspunkte und bedeutende Querungen über die Oker/Stadteingänge)

2.1 Leuchtentypen

Es fällt auf, dass die derzeitige Bestandssituation der Leuchten vor allem durch eine große Vielzahl unterschiedlicher Leuchtentypen gekennzeichnet ist (vgl. Beleuchtungskonzept S. 12).

Zukünftig soll entlang des Wallrings durchgängig ein einheitlicher Leuchtentyp verwandt werden. Besondere stadträumliche Situationen werden ggf. differenziert ausgeleuchtet. Für alle anderen Bereiche werden im Rahmen der Vereinheitlichung nur noch wenige Leuchtentypen zum Einsatz kommen (vgl. Beleuchtungskonzept S. 32/33).

2.2 Vereinheitlichung der Lichtfarbe

Neben der Leuchtenvielfalt fällt bei genauerer Betrachtung der Lichtfarbe keine nachvollziehbare Regelung auf, aber es ist eine Tendenz erkennbar: innerhalb der Okerumflut sind weite Teile der Fußgängerzone mit weißlichem Licht (3000 K) und die Straßenzüge außerhalb der Okerumflut vorrangig gelblich (Orientierungswert 2450 K unter Berücksichtigung einer guten Farbdifferenzierung) ausgeleuchtet. Somit unterscheiden sich Stadtzentrum und Außenbezirke in der Lichtfarbe.

Neben der vorwiegend verwendeten weißlichen Lichtfarbe in der Innenstadt, sind die historischen Bereiche (z.B. Burgplatz, Altstadtmarkt) in der Regel gelblich ausgeleuchtet. Damit dies auch zukünftig so bleibt bzw. im Falle eines Leuchtenaustausches eine abgestimmte Vorgehensweise gesichert ist, wird die grundsätzliche Verwendung der Lichtfarbe geregelt. Besondere stadträumliche/ architektonische Situationen können weiterhin über eine detaillierte Beleuchtungsplanung betrachtet werden (vgl. Beleuchtungskonzept S. 29).

2.3 Beleuchtungsstandards hinsichtlich Lichtpunkthöhe, Lichtpunktabstand und Lichtpunktstandort

Das Gestaltungskonzept Beleuchtung enthält für unterschiedliche Straßentypen jeweils andere Vorgaben zum Leuchtenstandort und der Lichtpunkthöhe. Wesentlich ist neben den differenzierten Betrachtungen, dass mittige Abstandsmasten für die Stadtbahn nicht gleichzeitig für die Beleuchtung genutzt werden und eine Lichtpunkthöhe von 10,00 m nicht überschritten wird (vgl. Beleuchtungskonzept S. 24-27).

2.4 Lichtökologisches Konzept

Licht spielt für nachtaktive Insekten eine wesentliche Rolle bei der Orientierung und insbesondere nach oben abstrahlende Lichtquellen tragen zum Lichtsmog bei und wirken sich negativ auf den Orientierungssinn dieser Artengruppe aus.

Bei Neu- und Umbaumaßnahmen werden daher in der Regel Leuchten mit einem geschlossenen Gehäuse verwandt, die möglichst ausschließlich den zu beleuchtenden Bereich ausleuchten und damit kein Licht nach oben abstrahlen. Insektenfreundliche Beleuchtung zeichnet sich zudem durch die Verwendung von Natriumdampfhochdruck- lampen bzw. LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe aus. Zukünftig wird sich die Lichtfarbe in der Innenstadt und den Außenbereichen unterscheiden und mit max. 3000 Kelvin insgesamt insektenfreundlich sein. Eine Beleuchtung von Stadtparks und Grünräumen ist nur in sehr eingeschränkten Umfang als Orientierungsbeleuchtung vorgesehen bzw. es wird in Gänze auf Leuchten verzichtet.

Mit dieser Vorgehensweise wird neben der Energie- und Kostenersparnis die Luftverschmutzung und somit die negativen Auswirkungen auf Insekten aber auch auf Vögel und Fledermäuse reduziert. (vgl. Beleuchtungskonzept S. 28)

3. Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise

Das beigefügte Gestaltungskonzept dient als Grundlage für zukünftige Beleuchtungen und wird ggf. um detaillierte Beleuchtungskonzepte für einzelne stadträumliche Situationen ergänzt. Das Konzept ermöglicht eine schrittweise Vereinheitlichung der unterschiedlichen Leuchtentypen.

Je nach der baulichen Situation werden zwischen drei Leuchtentypen unterschieden, nämlich einem, der Licht nach unten abstrahlt, einem, der rundum Licht absondert und besondere Bereiche, die ggf. mit einer besonderen Beleuchtung ausgestattet werden. Die vorgeschlagene Vorgehensweise ist für die Innenstadt der Konzeptskizze (vgl. Beleuchtungskonzept S. 31) zu entnehmen.

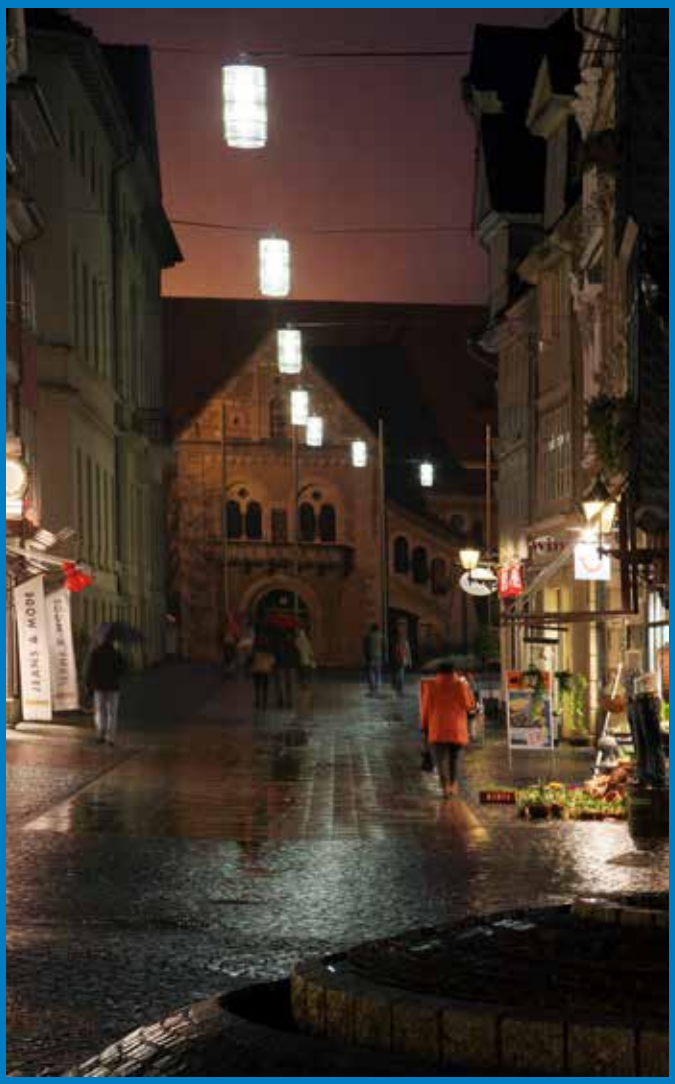
Leuer

Anlage: Gestaltungskonzept Beleuchtung

Braunschweig
Löwenstadt

Gestaltungskonzept

Beleuchtung



Gestaltungskonzept Beleuchtung Stadt Braunschweig

Bestand
Analyse
Konzept

Entscheidend für die Erlebbarkeit des nächtlichen Stadtraumes ist Licht. Im Stadtgebiet kommt Licht im Wesentlichen unter zwei Aspekten zum Einsatz, dem funktionalen und dem atmosphärischen. Der funktionale Aspekt umfasst die Ausleuchtung von Straßen, Wegen und Plätzen. Er dient damit der Verkehrssicherheit und Orientierung. Der atmosphärische Aspekt beinhaltet Lichtfarbe, Lichtdichte und Lichtverteilung im Zusammenhang mit der Beleuchtung von Gebäuden bzw. Objekten, Lichtinstallationen und –inszenierungen. Diese Beleuchtungssituationen können entweder temporär oder dauerhaft sein. Der atmosphärische Aspekt schafft eine urbane Atmosphäre und stärkt die Identität der Stadt. Der funktionale und der atmosphärische Aspekt beeinflussen sich gegenseitig.

Für das Beleuchtungskonzept wird das gesamte Stadtgebiet betrachtet. Es erfolgt eine Einteilung des Stadtgebietes in einzelne Bereiche. Die Festlegung der Bereiche erfolgt nach

- räumlichen Gegebenheiten,
- der historischen Entwicklung und
- der baulichen Dichte.

Nach der Festlegung der einzelnen Bereiche erfolgt für diese eine unterschiedliche Bearbeitungstiefe. Die Bearbeitungstiefe der einzelnen Bereiche hängt von ihrer Bedeutung für die Identität der Stadt ab. Von herausragender Bedeutung ist hierbei die historische Innenstadt. Für diesen Bereich wird in einem ersten Schritt eine grobe Stadtraumanalyse vorgenommen. Hierfür werden drei Grundelemente der Stadt erfasst und verschiedenen Ebenen zugeordnet:

- Linie,
- Fläche und
- Punkt.

Diese drei Elemente wirken in der Gesamtheit der Stadtstruktur zusammen und werden um Übergänge und Zugänge ergänzt. Aus dem Ergebnis dieser Analyse werden Maßnahmen im Hinblick auf die zukünftige Beleuchtung abgeleitet.

Ziel des Beleuchtungskonzeptes ist es,

- die Bereiche mit einer hohen atmosphärischen Dichte herauszuarbeiten, damit Fachplaner hier besondere Beleuchtungssitutationen schaffen,
- typologische und strukturelle Zusammenhänge aufzuzeigen und dort einheitliche Leuchtenfamilien als Standards vorzuschlagen.

Eine Umsetzung des Konzeptes kann nur schrittweise erfolgen.

Das Beleuchtungskonzept beinhaltet keine technischen Details wie z.B. Berechnungen von Leuchtenabständen und -höhen. Diese Detailfragen müssen in der Umsetzung für jede konkrete Einzelsituation ermittelt werden.

Bestand

1.	Plangebiet	Seite 6
1.1	Einteilung des Stadtgebietes (Bereiche 1 bis 3)	Seite 6
1.1.1	Übersichtskarte	Seite 7
1.1.2	Grenzlinien/ Ränder	Seite 8
1.2	Bereich 1 - Innenstadt	Seite 8
1.2.1	Übersichtskarte	Seite 9
1.2.2	Besonderheiten	Seite 8
1.3	Bereich 2 - Ringgebiete	Seite 10
1.3.1	Übersichtskarte	Seite 7
1.3.2	Besonderheiten	Seite 10
1.4	Bereich 3 – Ortslagen	Seite 10
1.4.1	Übersichtskarte	Seite 7
1.4.2	Besonderheiten	Seite 10
1.5	Beleuchtung	Seite 10
1.5.1	Beleuchtung allgemein	Seite 11
1.5.2	Angestrahlte Objekte	Seite 11
1.5.3	Lichtfarbe	Seite 11
1.5.4	Leuchten Bestand	Seite 11-17

Analyse

2.1	Stadtraumanalyse allgemein	Seite 18/ 19
2.2	Bereich 1 - Innenstadt	
2.2.1	Lineare Strukturen	Seite 18/ 20
2.2.2	Flächige Strukturen	Seite 18/ 20
2.2.3	Punktuelle Strukturen	Seite 19/ 20
2.3	Bereich 2 - Ringgebiete	Seite 21
2.4	Bereich 3 - Ortslagen	Seite 21
2.5.	Lichtökologie	Seite 21

Konzept

3.	Beleuchtungskonzept	Seite 22
3.1	Gesamtstädtische Themenstellungen	Seite 22
3.1.1	Stadtsilhouette	Seite 22
3.1.2.	Brücken	Seite 22-23
3.1.3	Besondere Beleuchtungssituationen	Seite 23
3.1.4	Grünräume und Stadtparks	Seite 24
3.1.5.	Lichtpunkthöhe, Lichtpunktabstand und Lichtpunktstandort	Seite 24-27
3.1.6.	Lichtfarbe	Seite 28-29
3.2	Lichtökologisches Konzept	Seite 28
3.3.	Beleuchtungssituationen innerhalb der einzelnen Bereiche	Seite 30
3.3.1	Bereich 1 - Innenstadt	Seite 30-36
3.3.2.	Bereich 2 - Ringgebiete und 3 Ortslagen	Seite 37-40

Impressum Seite 43

Bestand

1. Plangebiet

Für das Beleuchtungskonzept wird das gesamte Stadtgebiet betrachtet. Die Abgrenzung der einzelnen Bereiche erfolgt aufgrund unterschiedlicher Gegebenheiten. Zum einen spielt die historische Entwicklung eine Rolle. Aber auch die Eigenarten innerhalb des betrachteten Gebietes führen zur Einteilung des Stadtgebietes. Wesentlich für die Definition der Bereiche sind neben den Gemeinsamkeiten die Grenzlinien und Ränder.

1.1 Einteilung des Stadtgebietes (Bereiche 1 bis 3)

Die Stadtstruktur Braunschweigs spiegelt die historische Entwicklung wider:
Eine erste Besiedelung reicht bis ins 9. Jahrhundert zurück.
Um 1800 besteht das Stadtgebiet fast ausschließlich aus der mittelalterlichen Kernstadt, die als historische Innenstadt von der Okerumflut begrenzt wird (Bereich 1) und einer Vielzahl von kleinen Dörfer im Umkreis (Bereich 3).

In der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts ist ein Stadtwachstum innerhalb der Okerumflut nicht mehr möglich. Es entstehen erste Wohnhäuser und Fabriken entlang der Ausfallstraßen. Die wesentliche Stadterweiterung erfolgt durch die Erschließung der Ringgebiete im Westen und Osten (Bereich 2) nach dem Ortsbauplan des Stadtbaurates Winter. Der äußere (Wilhelminische) Ring ist heute noch vorhanden und verbindet die radialen Ausfallstraßen. Dieser äußere Ring gibt den großen Rahmen für die Stadterweiterung vor: Im Westen entsteht auf Grund der Lage des Bahnhofs und des Westlichen Ringgleises eine von industriellen Mischnutzungen durchzogene Baustruktur. Der Osten wird als sehr homogene gründerzeitliche Blockstruktur mit orthogonalem Straßenraster entwickelt.

Das Stadtgebiet Braunschweig stellt bis ins 20. Jahrhundert eine wenig zersiedelte Stadtstruktur dar. Lediglich kleine Dörfer mit historischem Kern und wenige Einzelbauten liegen entlang der Ausfallstraßen. Im 20. Jahrhundert folgen zahlreiche Siedlungsbausteine und Stadterweiterungen, die von Grün- und Landwirtschaftsflächen umgeben sind und sich dadurch von der bestehenden Stadtstruktur absetzen. Insgesamt lässt sich innerhalb von Bereich 3 bis heute gut die Siedlungsgeschichte anhand der jeweiligen Planungen ablesen, beginnend mit historischen Dorfkernen über den Siedlungsbau der 20er Jahre bis hin zur Gegenwart.

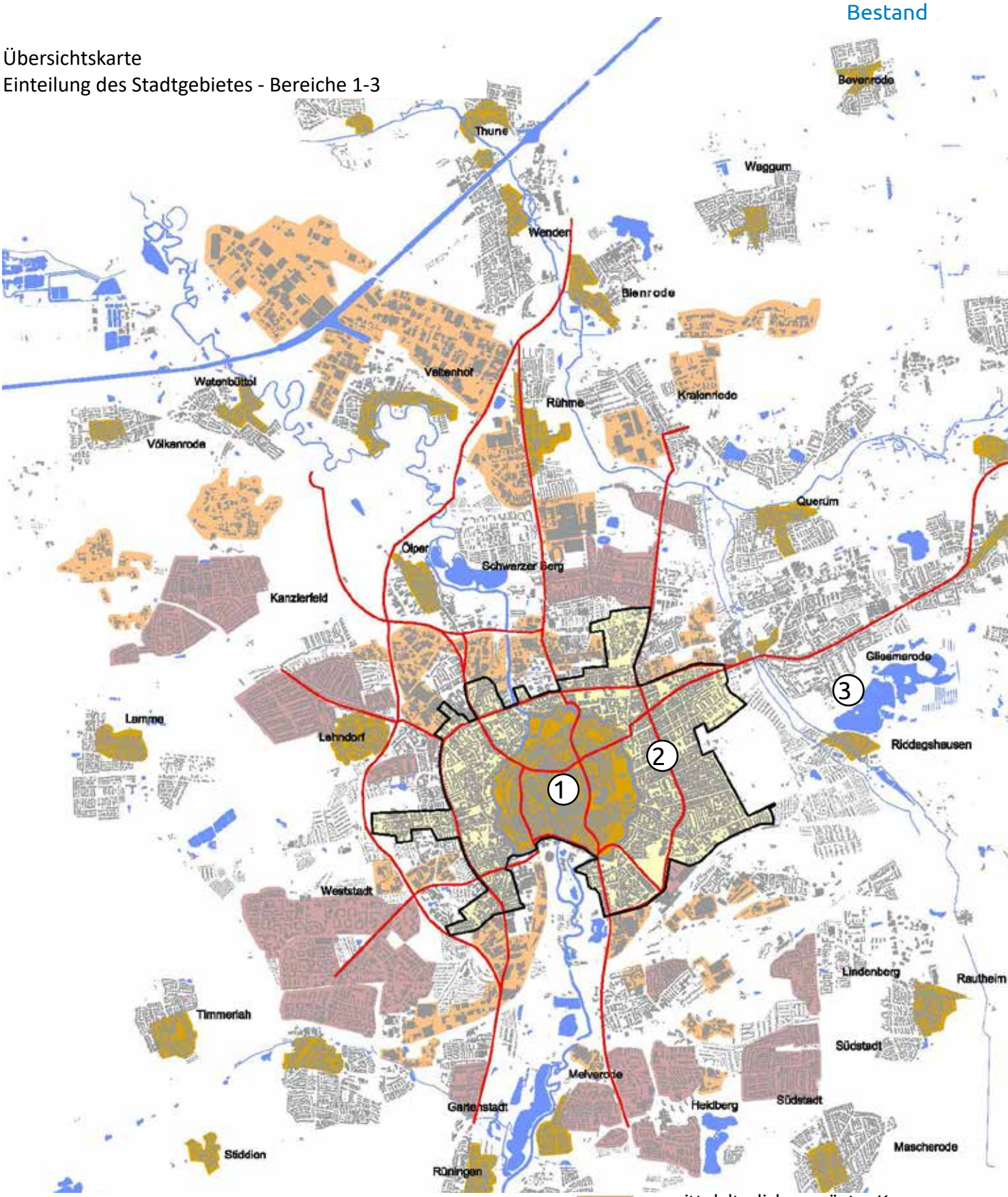
Die Funktion der einzelnen Bereiche, die bereits anhand der historischen Entwicklung aufgezeigt wurde, besteht heute noch: das Stadtzentrum mit Handel und Versorgungsstruktur, die verdichteten zentrumsnahen Wohnbereiche in den Ringgebieten und die sich daran anschließenden Arbeits- und aufgelockerten Wohnbereiche in den Randlagen des Stadtgebietes.

1.1.1 Übersichtskarte

Entsprechend der unterschiedlichen stadträumlichen Gegebenheiten, baulichen Typologie und Baustruktur der verschiedenen städtischen Bereiche wird das Stadtgebiet im vorliegenden Beleuchtungskonzept in drei Bereiche unterteilt:

- das Zentrum innerhalb der Okerumflut (Bereich 1, Innenstadt),
- die Ringgebiete (Bereich 2) und
- die peripheren Bereichen (Bereich 3, Ortslagen).

Übersichtskarte
Einteilung des Stadtgebietes - Bereiche 1-3



- mittelalterlich geprägter Kern oder alter Ortskern
- Gründerzeitviertel
- Bebauung der 20er/30er Jahre oder später
- gewerbliche Flächen
- Haupterschließungsstraßen

1.1.2 Grenzlinien/ Ränder

Der Bereich 1, also die in weiten Teilen mittelalterlich geprägte Innenstadt, ist vom Wallring umschlossen. Der Braunschweiger Wallring folgt als durchgängiger Grünbereich dem Umflutgraben der Oker und geht in seiner Großform auf die klassizistischen Planungen von Peter Joseph Krahe zurück. Er stellt eines der bedeutendsten städtebaulichen und stadthistorischen Elemente der Braunschweiger Stadtgestalt und einen starken Kontrast zur dicht bebauten Innenstadt dar. Damit bildet er zugleich Begrenzung und Nahtstelle der Innenstadt gegenüber den Ringgebieten.

Der Rand der Ringgebiete ist nicht so eindeutig zu fassen wie derjenige der Innenstadt. Der Wilhelminische Ring definiert bis auf kleine gründerzeitliche Enklaven im Westen und Norden Bereich 2. Im Osten und Süden grenzen die Grünflächen (Prinz-Albrecht-Park, Hauptfriedhof und Bürgerpark) und die Bahnlinien Bereich 2 von Bereich 3 ab.

Für die Siedlungsteile und gewerblichen Zonen innerhalb von Bereich 3 gibt es keine umlaufenden Grenzlinien oder Ränder. Vielmehr stellen sich die Siedlungsteile als einzelne Einheiten dar, die von Grün- bzw. Freiflächen umgeben sind.

1.2 Bereich 1- Innenstadt

Die Bebauung setzt sich aus fünf ehemals selbständigen Stadtteilen, den sogenannten Weichbilden (Altewiek, Altstadt, Neustadt, Hagen und Sack), zusammen. Dieser Umstand führt dazu, dass in der Innenstadt eine Vielzahl historischer Gebäude und Platzräume zu finden ist. Neben besonderen räumlichen Situationen und Gebäuden gibt es derzeit eine große Vielzahl von Leuchten, Lichthelligkeit und Lichtfarben.

1.2.1 Übersichtskarte

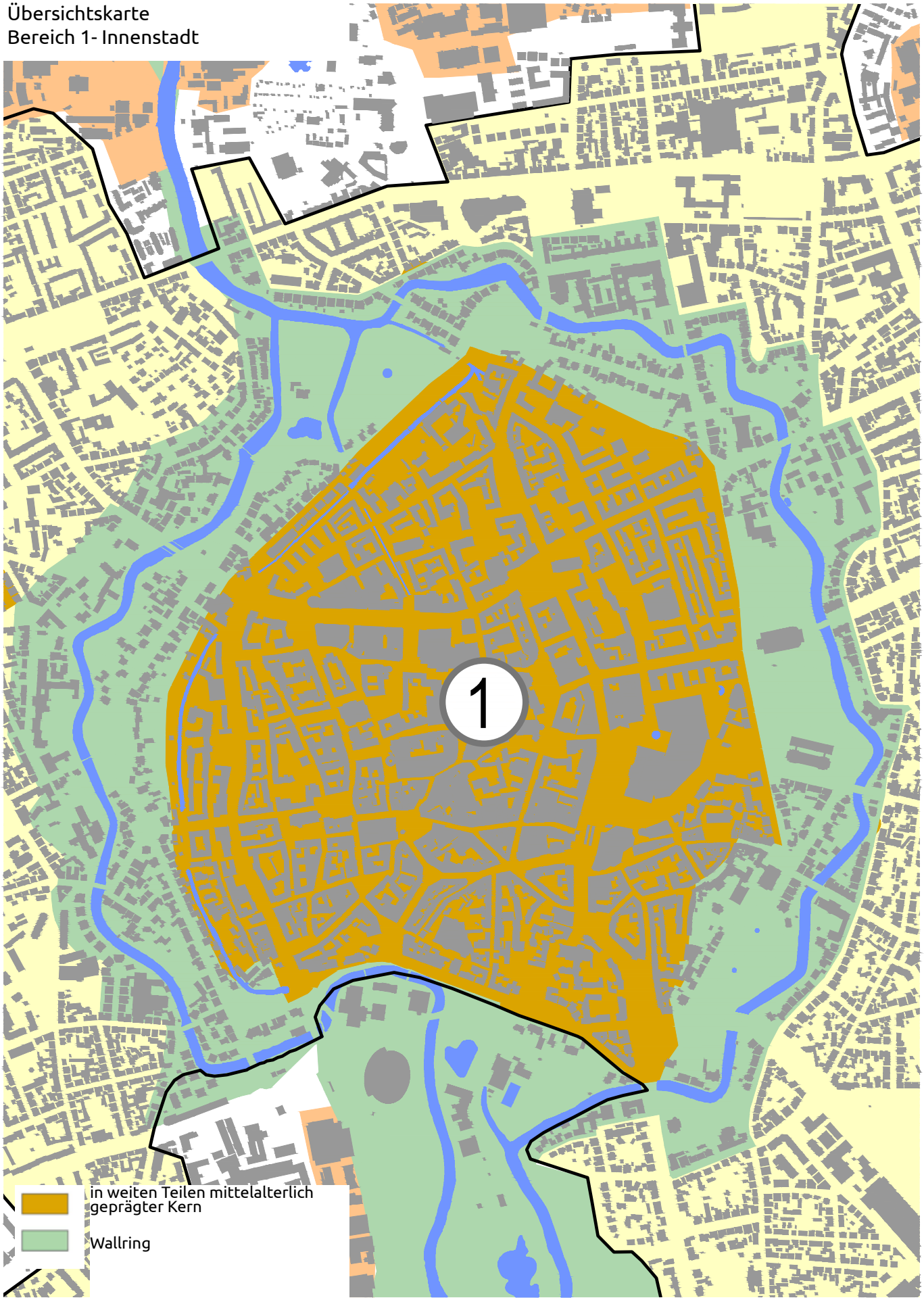
Die Übersichtskarte für den Bereich1, „Innenstadt“ ist auf Seite 9 dargestellt.

1.2.2 Besonderheiten

Die Bebauung in der Innenstadt sowie die Platzräume sind von zahlreichen historischen Gebäuden und Plätzen geprägt: das Magniviertel, die Straßenzüge rund um St. Ägidien bis hin zum Lessingplatz, der Altstadtmarkt und Eiermarkt und angrenzende Straßen, Teilabschnitte der Echternstraße, das Umfeld des Domes und des Burgplatzes und das verschiedener Kirchen und natürlich die Kirchen selbst. In der Innenstadt gibt es vielfältige Wegebezüge, die an bestimmte Bauten/ Stadträume geknüpft sind. In der westlichen Innenstadt sind der Altstadtmarkt und in der östlichen Innenstadt die Schlossrekonstruktion und deren Umfeld zu nennen. Diese einzelnen Bezugspunkte sind über die Fußgängerzone und angrenzende Teilbereiche miteinander verküpft. Hier finden sich teilweise einheitliches Stadtmobiliar und Straßenbeläge.

Das sogenannte Tangentenquadrat sichert die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr der Innenstadt und ist über die Ausfallstraßen (Wendenstraße, Fallersleber Straße, Jasperallee, Georg-Eckert-Straße, Wolfenbütteler Straße, Konrad-Adenauer-Straße und Celler Straße) mit den umliegenden Stadtquartieren bzw. übergeordnetem Straßenverkehrsnetz verbunden. Diese verkehrliche Funktion und die damit verbundene Hierarchisierung des Straßennetzes wurden in Teilen erst nach dem 2. Weltkrieg geschaffen. Daher sind diese Straßenräume breiter und meist von einer modernen (oftmals 50er Jahre) Bebauung gefasst.

Übersichtskarte
Bereich 1- Innenstadt



1.3 Bereich 2 - Ringgebiete

1.3.1 Übersichtskarte

Typisch für Bereich 2 sind die im Westen und Osten vorhandenen Wohnquartiere, das westliche und östliche Ringgebiet, sowie das Universitätsviertel im Norden und das Bahnhofsviertel im Süden und das in Planung befindliche Nördliche Ringgebiet (vgl. Karte S. 7).

1.3.2 Besonderheiten

Die genannten Gebiete bestehen vorrangig aus gründerzeitlichen Blockstrukturen und werden vor allem zu Wohnzwecken genutzt, die um besondere öffentliche Nutzungen sowie nicht störende gewerbliche Nutzungen ergänzt sind.

Die Charakteristik des östlichen Ringgebietes erfolgt durch die homogene drei- bis viergeschossige gründerzeitliche Bebauung aber auch durch weitestgehend einheitlichen Materialien für den Straßenraum und Stadtmobiliar. Innerhalb des östlichen Ringgebietes gibt es jedoch auch besondere stadträumliche Situationen, die sich aufgrund besonderer Materialien oder Typologien von der gründerzeitlichen Bebauung absetzen. Hier sind insbesondere die in den 30er Jahren entstandenen freistehenden Einfamilienhäuser im Malerviertel und an der Georg-Westermann- Allee und die städtebauliche Ergänzung St. Leonhards Garten zu nennen.

Das westliche Ringgebiet ist wie das östliche Ringgebiet ebenfalls ein gründerzeitliches Wohnquartier. Das Straßenraster dieses Viertels ist weniger konsequent.
Im Universitätsviertel befinden sich überwiegend bauliche Solitäre für die universitäre Nutzung. Das Bahnhofsviertel wird im Osten entlang der Kurt-Schumacher-Straße und teilweise im Süden am Heinrich-Büssing-Ring von einer Bebauung der 70er Jahre gefasst, dahinter befinden sich überwiegend mehrgeschossige gründerzeitliche Wohnhäuser, die von kleineren Neubaueinheiten wie Friedrichstraße oder Gertrudenstraße ergänzt werden. Großflächige Gewerbebauten auf der Südseite lagern sich an das Bahnhofsviertel an.

1.4 Bereich 3 - Ortslagen

1.4.1 Übersichtskarte

Die Übersichtskarte differenziert das Siedlungswachstum nach der Entstehungszeit und bildet die Hauptverkehrsstraßen ab (vgl. Karte S. 7).

1.4.2 Besonderheiten

Typisch für Bereich 3 ist eine Vielzahl einzelner Siedlungsinseln, die über ein radiales Verkehrsnetz an die kompakte Stadt angebunden sind. Diese radial angeordneten Einfallstraßen kreuzen die Autobahn West und die Bahnlinie Süd. Dadurch entstehen zahlreiche Brückenunterfahrten.

1.5 Beleuchtung

Beleuchtung ist ein wichtiges Gestaltungselement der Stadt: Die Leuchten sind je nach Form und Gestalt auch tagsüber als Stadtmobiliar sichtbar, Lichtfarbe und –stärke beeinflussen die nächtliche Stadtatmosphäre. Reine Funktionsbeleuchtung dient der Orientierung und dem Gefühl der Sicherheit. Lichtinszenierungen und Leuchtwerbung überlagern und verändern die nächtliche Wahrnehmung gegenüber der am Tage.

1.5.1 Beleuchtung allgemein

Licht tritt in vielfältiger Art und Weise im Stadtgebiet in Erscheinung. Schaufensterbeleuchtungen, Werbeanlagen aber auch die Anstrahlung einzelner Gebäude wirken sich auf das nächtliche Erscheinungsbild aus. Die reine Funktionsbeleuchtung ist überall im öffentlichen Straßenraum zu finden.
Im gesamten Stadtgebiet gibt es eine große Vielzahl unterschiedlicher Leuchtentypen, da bisher die Leuchtenwahl aufgrund einer Einzelfallbetrachtung des jeweiligen Straßenzuges vorgenommen wurde.

1.5.2 Angestrahlte Objekte

Ein Teil der historischen Gebäude in der Innenstadt wird angestrahlt. Manchmal werden aber nicht nur die Objekte, sondern auch die dazugehörigen Platzräume individuell ausgeleuchtet. Die Kirchen St. Andreas am Wollmarkt, St. Katharinen am Hagenmarkt und der Dom sind lichttechnisch inszeniert, während St. Martini am Altstadtmarkt, St. Ulrici-Brüdern-Kirche und St. Petri in der Dunkelheit kaum in Erscheinung treten.

1.5.3 Lichtfarbe

Künstliche Beleuchtung wirkt sich ökologisch aus. Sie zieht immer ein gewisses Mass an Insekten an. Die Anziehungskraft der künstlichen Beleuchtung hängt jedoch stark vom Lichtspektrum ab: insbesondere kaltweisses Licht (5000-6500 K) mit hohem Blauanteil wirkt sich nachteilig auf Insekten aus, da hier die Anziehungskraft am größten ist. Diese Lichtfarbe ist bei der öffentlichen Beleuchtung im Stadtgebiet nicht zu finden. Neutralweißes Licht (3300-5000K) findet gegenwärtig vorrangig in der Innenstadt innerhalb der Fußgängerzone (3000K bzw. 4000K) Verwendung oder für Leuchtmittel der sogenannten Peitschenleuchte (vgl. Leuchte Nr. 15).

Besondere Bauwerke werden entweder in gelblichem (Sandstein) oder weißem Licht (Türme) angestrahlt.
Innerhalb der sonstigen innerstädtischen Straßenräume kommt überwiegend gelbliches Licht zum Einsatz.

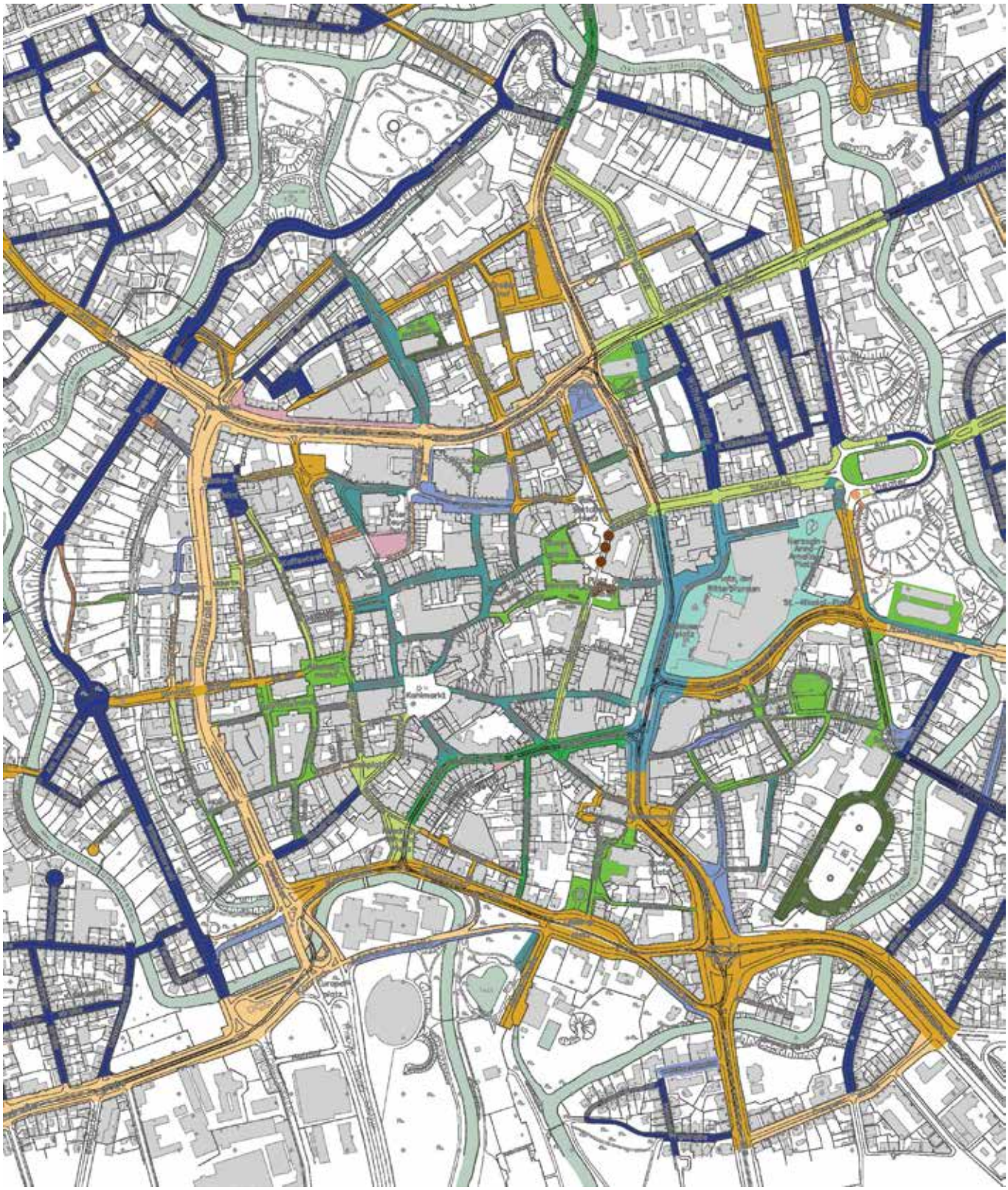
In den Bereichen außerhalb der Okerumflut wurde in den letzten 20 Jahren überwiegend gelbliches Licht (2100-2700K) verwandt, da dort in der Vergangenheit als Leuchtmittel vorrangig Natriumdampfhochdrucklampen zum Einsatz gekommen sind, deren Lichtfarbe gelb ist. Hiervon ausgenommen sind Straßenzüge in denen die Peitschenleuchte verwendet wird.

1.5.4 Leuchten Bestand

Jeder Leuchtentyp innerhalb von Bereich 1 wird auf den nächsten Seiten kurz dargestellt. Die Leuchten mit den Nummern 1 bis 7 werden zur Zeit noch verwandt, die Leuchten mit den Nummern 8 bis 15 sind Auslaufmodelle und die Leuchte Nr. 16 (vgl. Seite 17) wird im gesamten Stadtgebiet an Haltestellen in grün oder grau aufgestellt. Die farbige Darstellung der Bestandsleuchten (vgl. Seiten 12/13) visualisiert die Vielzahl der unterschiedlichen Leuchten und die Kleinteiligkeit in Anbetracht der ausgewählten Aufstellungsorte. Innerhalb von Bereich 2 und 3 werden in Neubaugebieten seit Jahren regelmäßig rotationssymmetrische Zylinderleuchten eingesetzt.

Bestand

Bestandskarte Leuchtentypen



Legende

1

Trilux: Oberlichtlaterne / Hess: Village

2

Siteco: Aufsatzleuchte / Siteco: DL 500 Hängeleuchte

3

Siteco: SR 100 Techn. Kofferleuchte

4

Hess-Sera

5

GICS: Historische Leuchte Wartburg

6

Hess: Faro

7

Inguzzini: Platea

8

Kugelleuchten

9

Leipziger Leuchten

10

*1 Siemens: Aufsatzleuchte

11

Hellux - Raute

12

*1 Siemens: Kofferleuchte

13

Siteco: Pilzleuchte

14

Siemens: Hängeleuchte / Philips: Seilkoffer

15

Siteco: Ansatzleuchte

Die einzelnen Leuchten werden auf den nachfolgenden Seiten zur besseren Lesbarkeit nochmals abgebildet und um eine technische Beschreibung ergänzt.

Bestand

1 Trilux: Oberlichtlaterne, Hess: Oberlichtlaterne Madrid; Hängeleuchte Village

Technische Beschreibung:
Typus: Hängeleuchte bzw. Standleuchte
Lichtabstrahlung: rotationssymmetrisch
Ausstattung: bis 2015 Quecksilberdamphochdruck-lampe (weißes Licht), ab 2015 LED-Technik; auch Halogenmetalldampflampe, Natriumdampfhochdrucklampe, Kompaktleuchtstofflampe

2 Siteco: Aufsatzleuchte/DL 500 Hängeleuchte

Technische Beschreibung:
Typus: Hängeleuchte bzw. Standleuchte
Lichtabstrahlung: nach unten abstrahlend
Ausstattung: alle Leuchtmittel möglich, i.d.R. Natriumdampflampe (gelbes Licht)

3 Siteco: SR 50 bzw. 100

Technische Beschreibung:
Typus: Technische Kofferleuchte
Lichtabstrahlung: nach unten gerichtetes Licht
Ausstattung: Natriumdampfhochdrucklampe (gelbes Licht), ab 2015 LED-Technik, auch Kompaktleuchtstofflampe

4 Hess: Sera

Technische Beschreibung:
Typus: Kofferleuchte
Lichtabstrahlung: nach unten gerichtetes Licht
Ausstattung: Natriumdampflampe (gelbes Licht), ab 2015 LED-Technik

GICS: Wartburg

5

Technische Beschreibung:
Typus: Historische Leuchte
Lichtabstrahlung: rotationssymmetrische Lichtabstrahlung
Ausstattung: Kompaktleuchtstofflampe (weißes und warmweißes Licht), seit 2013 LED-Technik

Hess: Faro

6

Technische Beschreibung:
Typus: Strahler
Lichtabstrahlung: indirekte Lichtabstrahlung (Scheinwerfer unterhalb der Spiegeltechnik)
Ausstattung: Halogenmetalldampflampe

Iguzzini: Platea

7

Technische Beschreibung:
Typus: Kofferleuchte
Lichtabstrahlung: nach unten gerichtetes Licht
Ausstattung: Halogenmetalldampflampe

Kugelleuchten

8

Technische Beschreibung:
Typus: Kugelleuchte (verschiedene Modelle vorhanden!)
Lichtabstrahlung: ungerichtetes Licht
Ausstattung: Kompaktleuchtstofflampe, Quecksilberdampfhochdrucklampe

Gestalterisch überholt, nicht mehr verwandt!

Bestand

9 Leipziger Leuchten: Meike

Technische Beschreibung:
Typus: Aufsatzleuchte
Lichtabstrahlung: rotationssymmetrische Lichtabstrahlung
Ausstattung: Kompaktleuchtstofflampe, LED

Gestalterisch überholt, nicht mehr verwandt!

10 Siemens: Aufsatzleuchte

Technische Beschreibung:
Typus: Aufsatzleuchte
Lichtabstrahlung: rotationssymmetrische Lichtabstrahlung
Ausstattung: Kompaktleuchtstofflampe, Quecksilberdampfhochdrucklampe

Gestalterisch überholt, nicht mehr verwandt!

11 Hellux: Raute

Technische Beschreibung:
Typus: Kofferleuchte
Lichtabstrahlung: nach unten gerichtetes Licht
Ausstattung: Kompaktleuchtstofflampe, Quecksilberdampfhochdrucklampe

Gestalterisch überholt, nicht mehr verwandt!

12 Siemens:Kofferleuchte

Technische Beschreibung:
Typus: Technische Kofferleuchte
Lichtabstrahlung: nach unten gerichtetes Licht
Ausstattung: Quecksilberdampfhochdrucklampe, Natriumdampfhochdrucklampe

Gestalterisch überholt, nicht mehr verwandt!

Siteco: Pilzleuchte

13

Technische Beschreibung:

Typus:	Pilzleuchte
Lichtabstrahlung:	rotationssymmetrische Lichtabstrahlung
Ausstattung:	Kompaktleuchtstofflampe, Quecksilberdampfhochdrucklampe

Gestalterisch überholt, nicht mehr verwandt!

Siemens: Kofferleuchte/Philipps: Seilkoffer

14

Technische Beschreibung:

Typus:	Technische Kofferleuchte
Lichtabstrahlung:	nach unten gerichtetes Licht
Ausstattung:	Quecksilberdampfhochdrucklampe, Natriumdampfhochdrucklampe

Gestalterisch überholt, nicht mehr verwandt!

Siteco: Langfeldleuchte

15

Technische Beschreibung:

Typus:	Langfeldleuchte
Lichtabstrahlung:	nach unten gerichtetes Licht
Ausstattung:	Leuchtstofflampe, Kompaktleuchtstofflampe

Gestalterisch überholt, nur noch für die entsprechenden Masten verwandt!

Analyse

2.1 Stadtraumanalyse allgemein

Das Braunschweiger Stadtgebiet gliedert sich in die drei bereits dargestellten Bereiche. Innerhalb von Bereich 1-3 gibt es unterschiedlich stark ausgeprägte historische Kerne. In der Innenstadt ist der Großteil der Bebauung mittelalterlich geprägt. Folglich bedarf es einer differenzierten Analyse von Bereich 1. Der bestehende Stadtraum wird hierfür so analysiert, dass lineare, flächige und punktuelle Strukturen erfasst und bewertet werden. Daraus werden Handlungsempfehlungen für die zukünftige Beleuchtung abgeleitet. Für die Ringgebiete (Bereich 2) werden von der gründerzeitlichen Bebauung abweichende Bebauungsformen erfasst, damit diese lichttechnisch gesondert behandelt werden können. Innerhalb der Ortslagen (Bereich 3) werden die ursprünglichen Ortskerne gegenüber den Siedlungserweiterungen abgegrenzt, um hier lichttechnisch die gebaute Situation abzubilden.

2.2 Stadtraumanalyse Bereich 1 - Innenstadt

Die differenzierte Analyse unterscheidet die folgenden Elemente, die in der Karte auf Seite 20 zeichnerisch dargestellt sind:

2.2.1 Lineare Strukturen

Das wichtigste Strukturmerkmal des Stadtraums bilden natürliche und künstliche linienhafte Elemente. Sie verbinden zum einen Orte und Bereiche und zum anderen trennen sie bzw. definieren Grenzen (z.B. stark befahrene Straßen), die Bereiche aufteilen und abschließen.

Die Braunschweiger Innenstadt ist von zwei wesentlichen linearen Strukturen geprägt, dem Tangentenquadrat und den Straßenzügen entlang des Wallrings. Das Tangentenquadrat ist nach dem 2. Weltkrieg entstanden und erschließt für den Individualverkehr die in weiten Teilen nur fußläufig zu erreichende Kernstadt. Das Tangentenquadrat trennt die Kernstadt von den angrenzenden innerstädtischen Bereichen. Diese Trennung wird durch fußläufige Übergänge verringert. Die Ausfallstraßen verbinden die Innenstadt mit den Ringgebieten und dem übrigen Stadtgebiet.

Die Wallstraßen begrenzen die Kernstadt und ermöglichen vorrangig Fußgängern und Radfahrern entlang überwiegend grüner Bereiche die Innenstadt zu umrunden. Ziel des Beleuchtungskonzeptes ist es, die attraktive Wegeverbindung entlang der Wallanlagen über eine durchgängige Beleuchtung zu stärken und die trennende Wirkung des Tangentenquadrates abzuschwächen.

2.2.2 Flächige Strukturen

Flächige Strukturen beinhalten Bereiche, die aufgrund ihrer Entstehungszeit oder ihrer Ausprägung eine Einheit darstellen. Die ehemaligen Festungsanlagen, die als Grünflächen kombiniert mit einer villenartigen Bebauung auch heute noch erkennbar sind, trennen die Innenstadt von den übrigen Stadtteilen. Innerhalb des Wallrings befinden sich besondere städtebauliche Situationen wie z.B. die historischen Stadteingänge mit den Torhäusern.

Wichtig für die Identität der Stadt Braunschweig ist neben dem Wallring die Vielzahl attraktiver historischer Plätze, die je nach Lage von unterschiedlicher Bedeutung für die Innenstadt sind. Diese historischen Platzräume am Rand der Innenstadt werden durch das Tangentenquadrat auf Verkehrsknotenpunkte reduziert wie Hagenmarkt, J.-F.-Kennedy-Platz, Europaplatz und Radeklint. Außerdem sind u. a. das Magniviertel, der Bereich rund um St. Ägidien, der Kohlmarkt und Wollmarkt, der Altstadtmarkt und Eiermarkt mit angrenzenden Bereichen und Teilabschnitte der Echternstraße als flächige Strukturen einzustufen.

Lichttechnisch werden attraktive Bereiche herausgearbeitet.

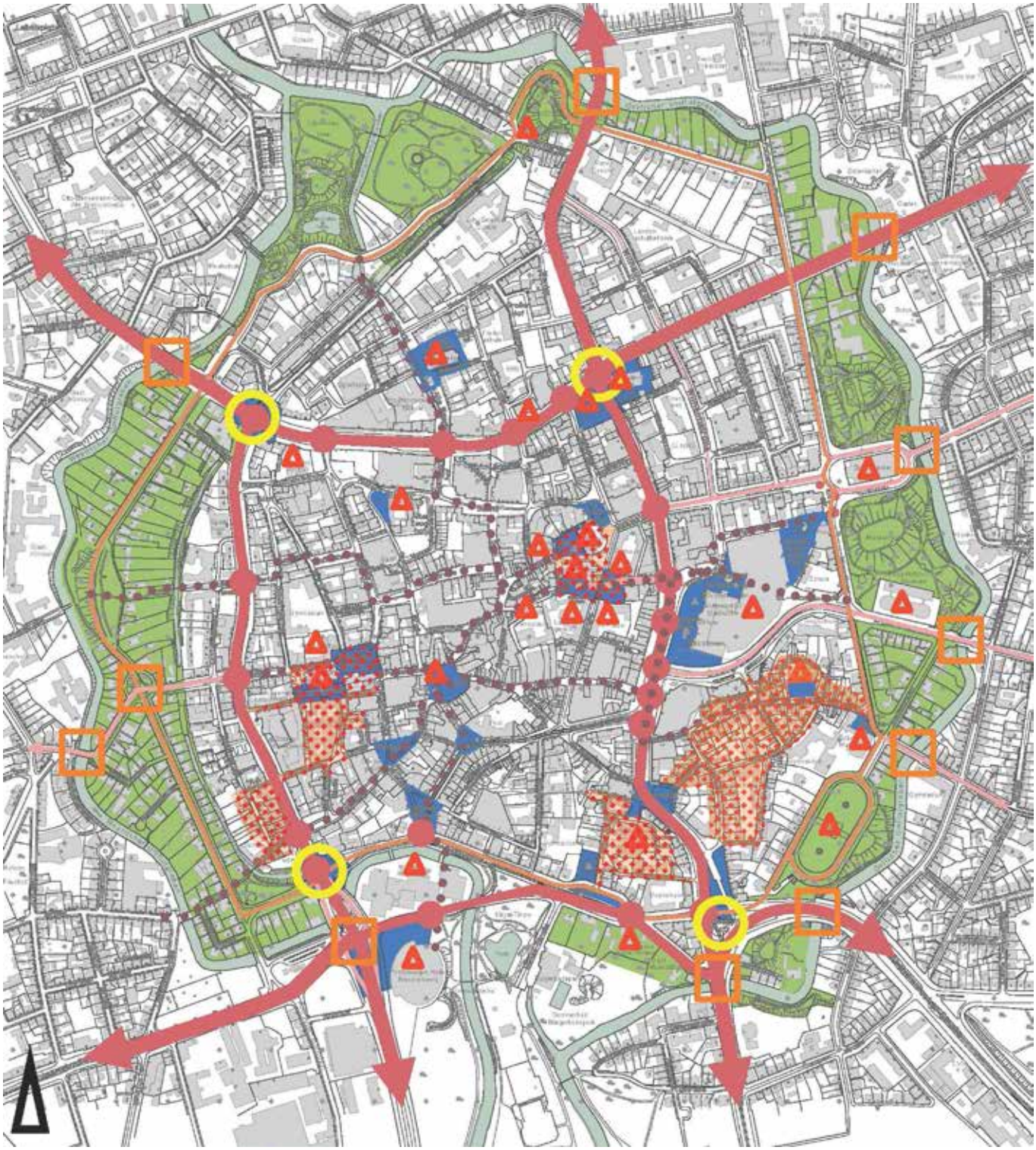
2.2.3 Punktuelle Strukturen

Einzelne Hochbauten, die durch ihre Gestalt einen hohen Wiedererkennungswert haben oder aufgrund ihrer Lage oder Größe weithin sichtbar sind, prägen die Identität der Stadt und schaffen im Idealfall Orientierung. Eine Vielzahl solcher Gebäude (oftmals mit dazugehörigen Platzräumen) befindet sich in der Innenstadt. Blickt man von einem höhergelegenen Punkt (z. B. Aussichtsplattform im Prinz-Albrecht-Park) auf die Innenstadt, so fällt die Vielzahl der Kirchen in diesem Bereich auf. Einige Kirchen sind angestrahlt, andere nicht. Die Lichtfarbe und Helligkeit stellen sich unterschiedlich dar. Hier sind insbesondere die Kirchen mit ihren markanten Kirchtürmen zu nennen.

Attraktive Einzelbauten werden ebenfalls lichttechnisch hervorgehoben.

Analyse

Stadtraumanalyse Bereich 1-Innenstadt



Lineare Strukturen

- Straßen Wallring (Grüngürtel)
- Haupterschließung Kernstadt (Kerntangenten Quadrat) mit Ausfallstraßen
- untergeordnete Verkehrsanbindungen
- wichtige Fußläufige Verbindungen
- Übergänge / Zugänge

Flächige Strukturen

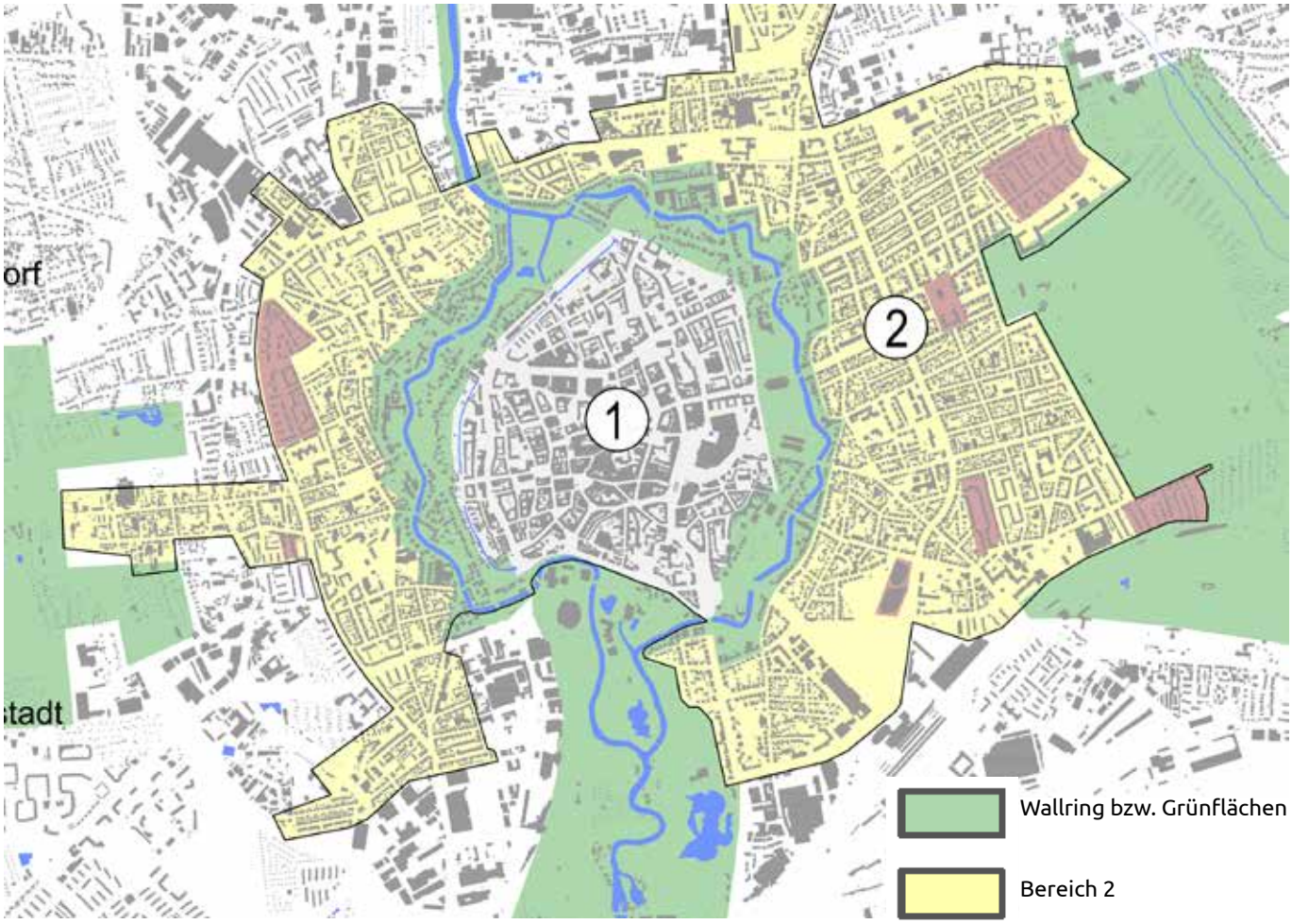
- Wallring
- historische Schwerpunktbereiche
- Plätze

Punktuelle Strukturen

- besondere Gebäude / Skulpturen
- wichtige Kreuzungspunkte (Kerntangente)
- wichtige Querung über der Oker / Stadteingänge

2.3 Stadtraumanalyse Bereich 2 - Ringgebiete

Kennzeichnend für die Ringgebiete, die die erste Stadterweiterung außerhalb der Befestigungsanlagen darstellen, ist eine hohe Dichte, die überwiegend durchgängige blockartige Bebauung und die vorrangige Wohnnutzung. Es gibt lediglich wenige Bereiche, an denen diese Grundprinzipien verlassen werden.



2.4 Stadtraumanalyse Bereich 3 - Ortslagen

Innerhalb von Bereich 3 können für die einzelnen Ortsteile anhand der Darstellung im Schwarzplan die historischen Siedlungszellen erfasst werden. Der alte Ortskern wurde meist durch Neubauten erweitert.

2.5 Lichtökologie

Die Lichtökologie beschäftigt sich mit der Auswirkung von künstlichen Lichtquellen während der Dämmerung und der Nacht auf Lebewesen. Während Licht für Menschen oft mit Gefühlen wie Sicherheit und Behaglichkeit einher gehen, können die nächtlich beleuchteten Städte und Dörfer für Vögel, Fledermäuse und fliegende, nachtaktive Insekten ein Problem darstellen. Licht spielt für nachtaktive Insekten eine wesentliche Rolle bei der Orientierung und insbesondere nach oben abstrahlende Lichtquellen tragen zum Lichtsmog bei und wirken sich negativ auf den Orientierungssinn dieser Artengruppe aus.

3. Beleuchtungskonzept

3.1 Gesamtstädtische Themenstellungen

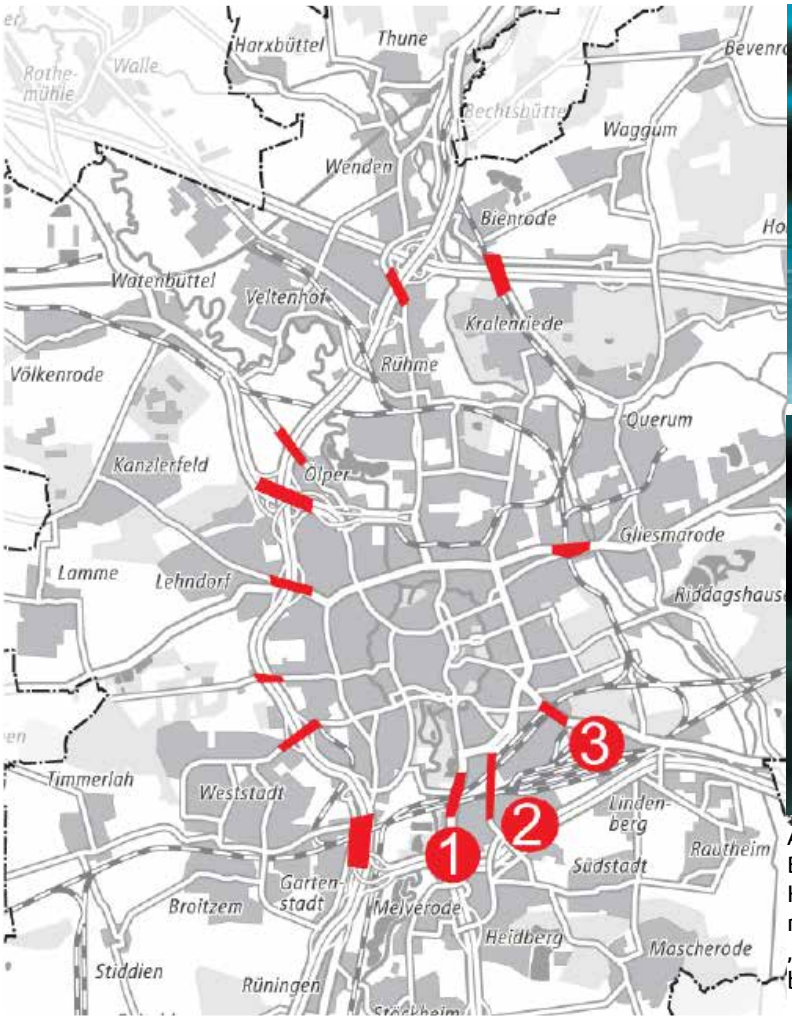
3.1.1 Stadtsilhouette

Ziel ist es, alle Kirchen innerhalb der Okerumflut als Merkzeichen anzustrahlen, Lichtfarbe und Helligkeit sind aufeinander abzustimmen.
Andere Hochpunkte sollen in die Betrachtung mit einbezogen werden. Hier ist eine weitergehende Untersuchung unter lichtspezifischen Gesichtspunkten wünschenswert.

3.1.2. Brücken

Der Umstand, dass die in die Innenstadt führenden Einfallstraßen von der Autobahn West und der Bahnlinie Süd gekreuzt werden, erzeugt nahezu ringförmig angeordnete Brückenunterfahrten (vgl. Abbildung mit den Kreuzungspunkten für die größeren Einfallstraßen). Die Brückenunterfahrten sind derzeit z. T. nur unter funktionalen Gesichtspunkten beleuchtet.

Die baulichen Besonderheiten der jeweiligen örtlichen Situation werden lichttechnisch behandelt und somit die Wirkung dieser Bereiche von rein funktionalen Bauten hin zu atmosphärisch wirksamen Stadteingängen genutzt. Dieser Aspekt wurde bereits im Rahmen der Bewerbung Braunschweigs zur Kulturhauptstadt untersucht.



Ausgewählt unter der Vielzahl der vorhandenen Brückenunterfahrten wurden die drei im Bereich des Hauptbahnhofs, nämlich Wolfenbütteler, Salzdahlumer und Helmstedter Straße. Die Projektskizze „Blaue Bogenbrücke“ für die Helmstedter Straße ist beispielhaft abgebildet.

Zahlreiche Brücken sind aber auch entlang der Okerumflut zu finden. Die Brückenillumination im Rahmen des ersten, zweiten, dritten und vierten Lichtparcours in Braunschweig zogen zahlreiche Besucher an und konnten die Attraktivität des Wallrings in den Jahren 2000, 2004, 2010 und 2016 lichttechnisch in Szene setzen. Selbst in den Abendstunden wurde die Okerumflut intensiv genutzt. Diese temporäre Aktion hat gezeigt, wie die Attraktivität von Stadträumen durch Lichtinszenierungen verstärkt werden kann. Derartige Beleuchtungsszenarien sind auch zukünftig vorstellbar, werden an dieser Stelle aber nicht weitergehend betrachtet, da es sich um befristete Aktionen handelt.

3.1.3. Besondere Beleuchtungssituationen

Es gibt im Stadtgebiet bereits einige besondere Beleuchtungssituationen. Beispielhaft sind der Bankplatz (siehe Foto unten links) und die Friedrich-Wilhem-Straße (Foto unten rechts) genannt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Beleuchtung die Möglichkeit bietet, Stadträume zu inszenieren und hierbei Abweichungen von den Standardleuchten zu begrüßen sind.

3.1.4 Grünräume und Stadtparks

Im Stadtgebiet befinden sich zahlreiche Stadtparks und Grünräume. Diese sind in weiten Teilen unbeleuchtet. Dieser Umstand soll auch zukünftig weiterhin bestehen bleiben. Lediglich eine zurückhaltende Orientierungsbeleuchtung ist vorstellbar. Insbesondere die weitläufigen Grünflächen im Osten und Süden der kompakten Stadt kontrastieren somit wirkungsvoll den Unterschied zwischen bebauten und unbebauten Bereichen.

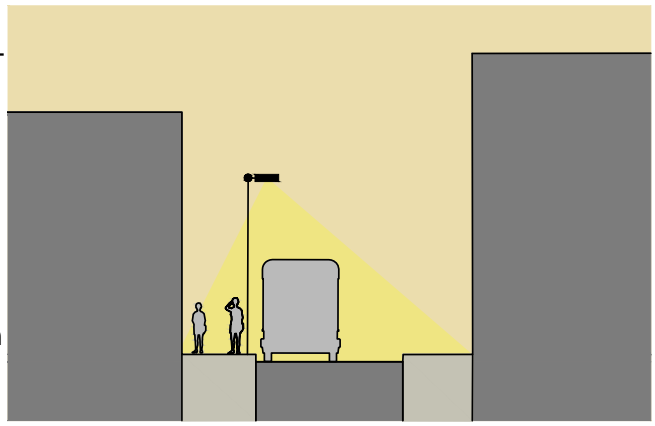
3.1.5. Lichtpunkthöhe, Lichtpunktabstand und Lichtpunktstandort

Die öffentliche Beleuchtung dient der allgemeinen öffentlichen Sicherheit und der Verbesserung der Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer während der Dunkelheit. Die Lichtpunkthöhe, der Lichtpunktabstand und der Lichtpunktstandort sind in Normen und Richtlinien (DIN 13201-1, DIN 67523, DIN 675284) erfasst und unterliegen fachplanerischen Aspekten und werden im Einzelfall ermittelt. Bis auf die Beleuchtung von Fußgängerüberwegen haben diese Richtlinien keine gesetzliche Grundlage.

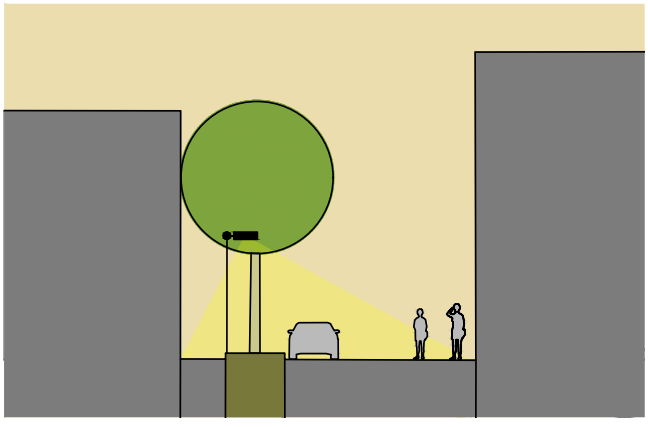
Unter Berücksichtigung der erforderlichen lichttechnischen Parameter wird an dieser Stelle auch die räumliche und atmosphärische Wirkung der Lichtpunktanordnung betrachtet und dabei das jeweilige Straßenraumprofil berücksichtigt. Die Lichtpunkthöhen greifen die Hierarchien der Straßenkategorien auf, wobei die maximale Lichtpunkthöhe 10,00m nicht überschreiten sollte. Aus gestalterischen Überlegungen werden differenzierte Lichtpunkthöhen je nach Straßenkategorie angestrebt.

Hinsichtlich der Leuchtenstandorte gilt das Beleuchtungskonzept nur bei Grundsanierungen und Neubauten von Straßen.

Wohnstraßen mit Gehwegen:
die Lichtpunkthöhe ist möglichst niedrig -je nach baulicher Höhe der angrenzenden Gebäude- in der Regel nicht über 6,00 m. Die Anordnung der Lichtpunkte (Maststandorte) erfolgt je nach örtlichen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der erforderlichen Sicherheitsabstände, entweder an der Gehwegkante oder am Gehwegrand. Der Lichtpunktabstand und die ein- bzw. zweiseitige Anordnung werden unter lichttechnischen Gesichtspunkten ermittelt. In diesen Straßen ist die Lichtpunkthöhe möglichst dem Charakter der anliegenden Bebauung anzupassen, auch wenn dies kürzere Abstände der Leuchten zur Folge hat.

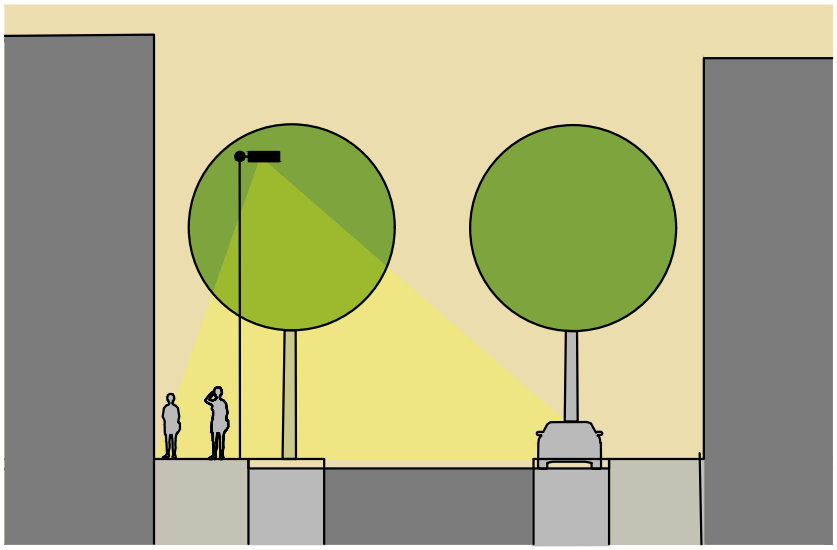


Wohnstraßen als verkehrsberuhigter Bereich/ Fußgängerzone:
die Lichtpunkthöhe ist möglichst niedrig -je nach baulicher Höhe der angrenzenden Gebäude- in der Regel nicht über 6,00 m. Die Anordnung der Lichtpunkte oder der Überspannungen erfolgt je nach örtlichen Gegebenheiten, entweder am Rand der Straßenparzelle oder in der Flucht von Parkständen bzw. Pflanzflächen. Bei Überspannungen erfolgt die Gliederung mittig über der Verkehrsfläche. Der Lichtpunktabstand und die ein- bzw. zweiseitige Anordnung werden unter lichttechnischen Gesichtspunkten ermittelt.

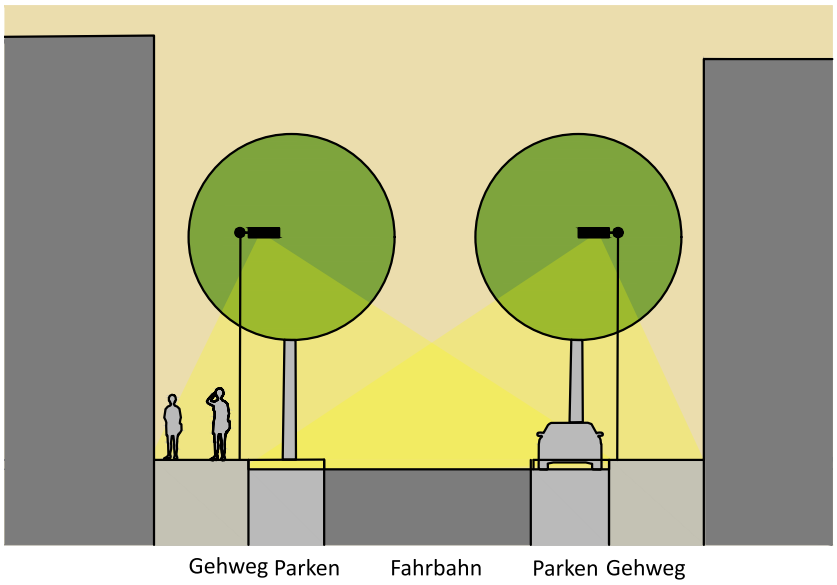


Mischverkehrsfläche

Sammelstraßen:
beidseitige Gehwege, straßenbegleitendes Parken, Fahrbahn für Zweirichtungsverkehr:
die Lichtpunkthöhe beträgt je nach baulicher Höhe der angrenzenden Gebäude 6,00 oder 8,00 m. Die Anordnung der Lichtpunkte erfolgt je nach örtlichen Gegebenheiten zwei- oder einseitig, entweder an der Gehwegkante oder am Gehwegrand. Bei Überspannungen erfolgt die Gliederung mittig über der Verkehrsfläche. Der Lichtpunktabstand wird unter lichttechnischen Gesichtspunkten ermittelt.



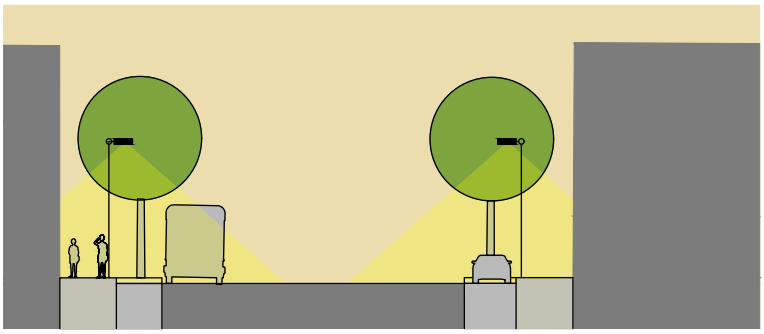
einseitige Beleuchtung



zweiseitige Beleuchtung ggf. niedrigere Lichtpunkthöhe

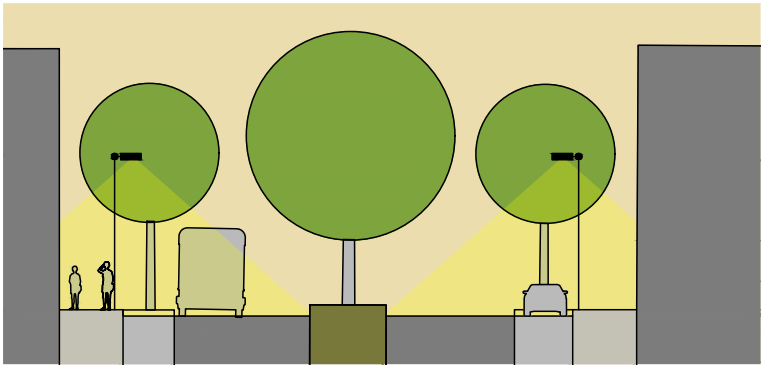
Konzept

Hauptstraße:
beidseitige Gehwege, straßenbegleitendes Parken, Fahrbahn für Zweirichtungsverkehr:
die Lichtpunkthöhe beträgt je nach baulicher Höhe der angrenzenden Gebäude bis zu 10,00 m. Die Anordnung der Lichtpunkte erfolgt je nach örtlichen Gegebenheiten an der Gehwegkante oder am Gehwegrand. Der Lichtpunktabstand wird unter lichttechnischen Gesichtspunkten ermittelt.



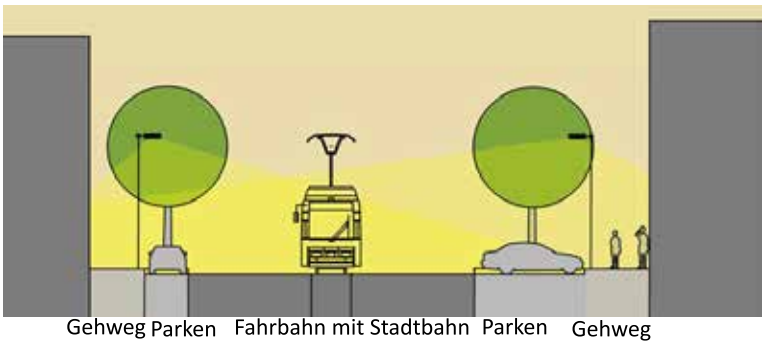
zweiseitige Beleuchtung am Fahrbahnrand

Hauptstraße mit mittigem Grünstreifen:
beidseitige Gehwege, straßenbegleitendes Parken, Fahrbahn für Zweirichtungsverkehr und mittiger Grünstreifen: die Lichtpunkthöhe beträgt je nach baulicher Höhe der angrenzenden Gebäude bis zu 10,00 m. Die Anordnung der Lichtpunkte erfolgt je nach örtlichen Gegebenheiten an der Gehwegkante oder am Gehwegrand. Der Lichtpunktabstand wird unter lichttechnischen Gesichtspunkten ermittelt. Je nach Straßenbreite ist zu prüfen, ob ggf. an den Leuchtmasten ein zweiter Leuchtkörper auf einer Lichtpunkthöhe von 4,20 m (Einzelfall – Sonderlösung) montiert wird, um die Gehwege auszuleuchten. Eine weitere Reihe von Lichtpunkten mit einer Lichtpunkthöhe von 4,20 m ist nach lichttechnischer Bewertung möglich.



zweiseitige Beleuchtung am Fahrbahnrand

Hauptstraße mit Stadtbahntrasse:
beidseitige Gehwege, straßenbegleitendes Parken , Fahrbahn für Zweirichtungsverkehr und mittige Stadtbahntrasse: örtlichen Gegebenheiten an der Gehwegkante oder am Gehwegrand. Bei Überspannungen erfolgt die Gliederung mittig über der Verkehrsfläche. Die Beleuchtungsmasten sind unabhängig von den Standorten für die Abspannmasten seitlich anzuordnen. Mittelmasten sind aufgrund der trennenden Wirkung zu vermeiden. Der Lichtpunktabstand wird unter lichttechnischen Gesichtspunkten ermittelt.



zweiseitige Beleuchtung am Fahrbahnrand

Im Einzelfall kann nach Abstimmung mit den Fachdienststellen (Tiefbau, Stadtplanung und Stadtgestaltung) von den grundsätzlich vorgesehenen Lichtpunktstandorten in Randlage abgewichen werden.

Visualisierung mit mittigen Abspannmasten, die gleichzeitig für die Beleuchtung genutzt werden. Dadurch entsteht eine trennende Wirkung innerhalb des Straßenraums (Beispiel Wolfenbütteler Straße).

Beispiel für die Trennung von Abspannmasten für die Stadtbahn und Beleuchtung (Beispiel Berlin), dadurch kann eine angemessene Lichtpunkthöhe für Fußgänger gewählt werden.

3.1.6. Lichtfarbe

Gestalterische Aspekte:

Die Lichtfarbe spiegelt unterschiedliche Bereiche wieder. Grundsätzlich wird die Innenstadt innerhalb der Okerumflut (Bereich 1) und die Bereiche außerhalb der Okerumflut (Bereich 2 und 3) unterschieden. Folgende Vorgehensweise wird zukünftig umgesetzt:

- die überwiegende Verwendung von 3000 K für die Bereiche innerhalb der Okerumflut (Ausnahmen an besonderen Orten erwünscht, ggf. gesonderte konzeptionelle Einzelbetrachtung durch professionellen Lichtplaner) und gelbliche Lichtfarbe (Orientierungswert 2450 K unter Berücksichtigung einer guten Farbdifferenzierung) außerhalb der Okerumflut;
- Beibehaltung der jeweiligen Lichtfarbe an Kreuzungspunkten und lediglich Erhöhung der Lichtstärke, um den erhöhten Sicherheitsaspekten dieser Stellen Rechnung zu tragen;
- Sukzessive Nachrüstung der bestehenden Leuchtenstandorte mit LED-Technik (unter Berücksichtigung der anvisierten Lichtfarbe), sobald aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen eine Erneuerung der Leuchten erforderlich wird.

Im Einzelfall kann nach Abstimmung mit den Fachdienststellen (Tiefbau, Stadtplanung und Stadtgestaltung) von der grundsätzlich vorgesehenen Lichtfarbe von 2450 K abgewichen werden, sofern die gewünschte Farbdifferenz erhalten bleibt.

3.2 Lichtökologisches Konzept

Zurzeit (Herbst 2019) sind knapp 25.900 insektenfreundliche Leuchten installiert, was einem Anteil von 86% der öffentlichen Beleuchtung im Stadtgebiet entspricht. Diese Zahl beinhaltet sowohl Natriumdampfhochdrucklampen als auch LED-Leuchten. Die Zahl der LED-Leuchten im Stadtgebiet umfasst gegenwärtig 4000 Leuchten.

Die zukünftige Umrüstung nach lichtökologischen Aspekten beinhaltet allgemein die Verwendung von Leuchten, die möglichst ausschließlich den zu beleuchtenden Bereich ausleuchten und damit kein Licht nach oben abstrahlen. Außerdem sind die Leuchten nach oben abgeschirmt und ziehen damit nicht -wie beispielsweise Kugelleuchten- ringsherum nachtaktive Insekten an. Neben den genannten Artenschutzgründen tragen diese Leuchten auch zu einer Energie-und Kostenersparnis bei und stellen einen Beitrag zum Klimaschutz dar.

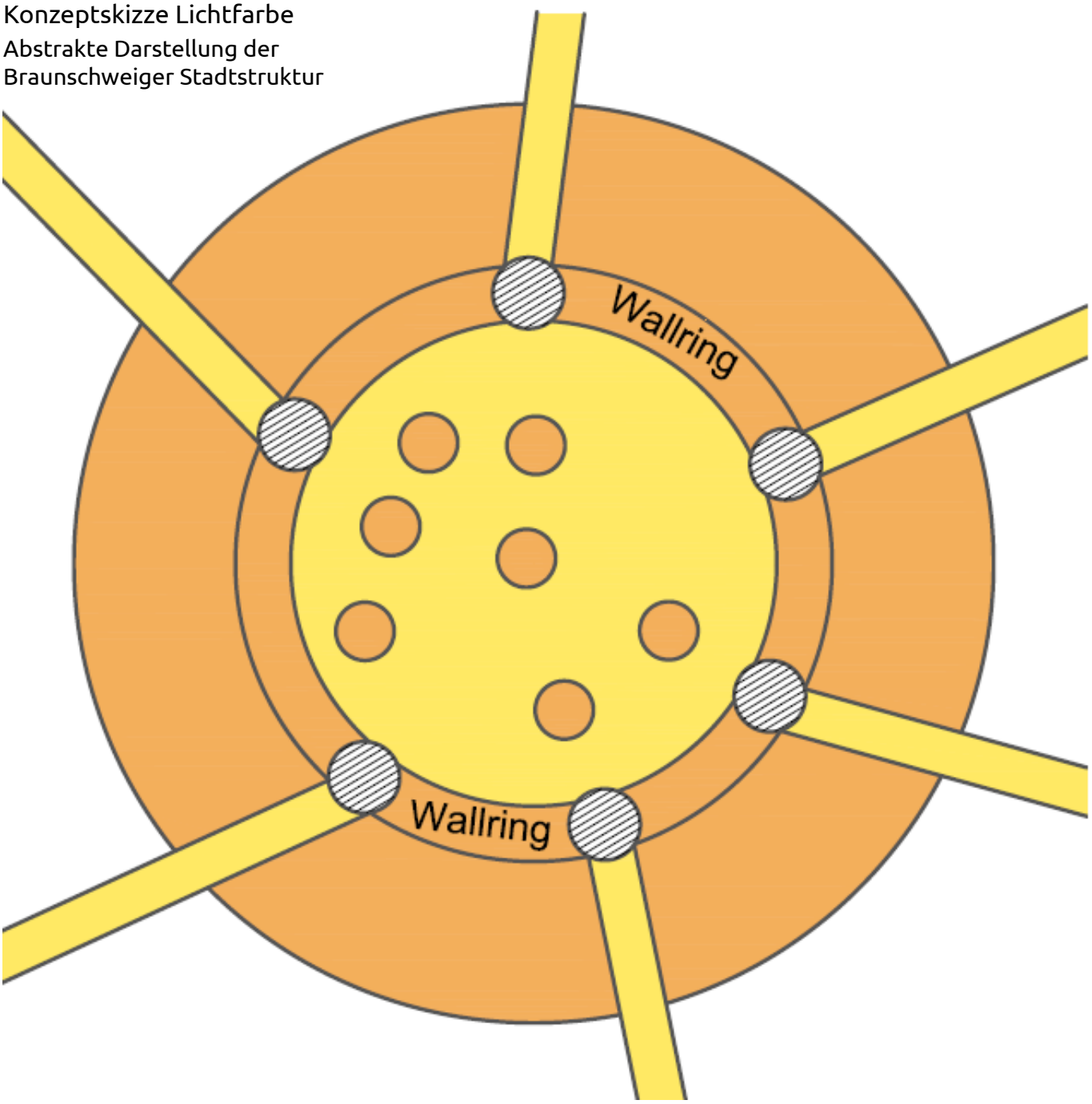
Insektenfreundliche Beleuchtung zeichnet sich außerdem durch die Verwendung von Natriumdampfhochdrucklampen bzw. LED-Leuchten mit warmweisser Lichtfarbe (bis 3300 Kelvin) aus, da diese für Insekten eine besonders geringe Anziehungskraft haben. Zukünftig wird sich die Lichtfarbe in der Innenstadt und den Außenbereichen unterscheiden und insgesamt mit max. 3000 K insektenfreundlich sein. Eine Beleuchtung von Stadtparks und Grünräumen ist nur in sehr eingeschränkten Umfang als Orientierungsbeleuchtung vorgesehen bzw. es wird in Gänze auf Leuchten verzichtet. Damit wird neben der Energieersparnis die Lichtverschmutzung und somit die negativen Auswirkungen auf Insekten, Vögel und Fledermäuse reduziert.

Die Erneuerung der Leuchten auf LED-Technik erfolgt sukzessive. Die Umrüstung erfolgt auf der Grundlage des Vertragskontingentes mit der Dienstleistungsgesellschaft für die öffentliche Beleuchtung (BS-Energy). Es werden dabei grundsätzlich Leuchten mit geschlossenem Gehäuse verwendet, die ein Eindringen von Insekten verhindern.

Energetische Ersparnisse durch den Einsatz von LED-Technik richten sich nach den gegenwärtig installierten Leuchtmitteln und sind daher unterschiedlich. Nach jetzigem Stand der Technik sind energetische Einsparungen in Höhe von 40% bis zu 60% zu erzielen.

Konzeptskizze Lichtfarbe

Abstrakte Darstellung der
Braunschweiger Stadtstruktur



Lichtfarbe gelblich (Orientierungswert 2450 K)

Lichtfarbe weißlich (3000 K)

begrenzter Einsatz der Lichtfarbe in historisch geprägten Bereichen innerhalb der Okerumflut

besondere Beleuchtungssituationen an den historischen Eingangssituationen (Krahe)

3.3 Beleuchtungssituationen innerhalb der einzelnen Bereiche

Das Beleuchtungskonzept stellt räumliche Zusammenhänge dar und dient als Handlungsempfehlung, um die Leuchtenvielfalt, die unterschiedlichen Lichtfarben etc., die über die Jahre entstanden sind, zu reduzieren.

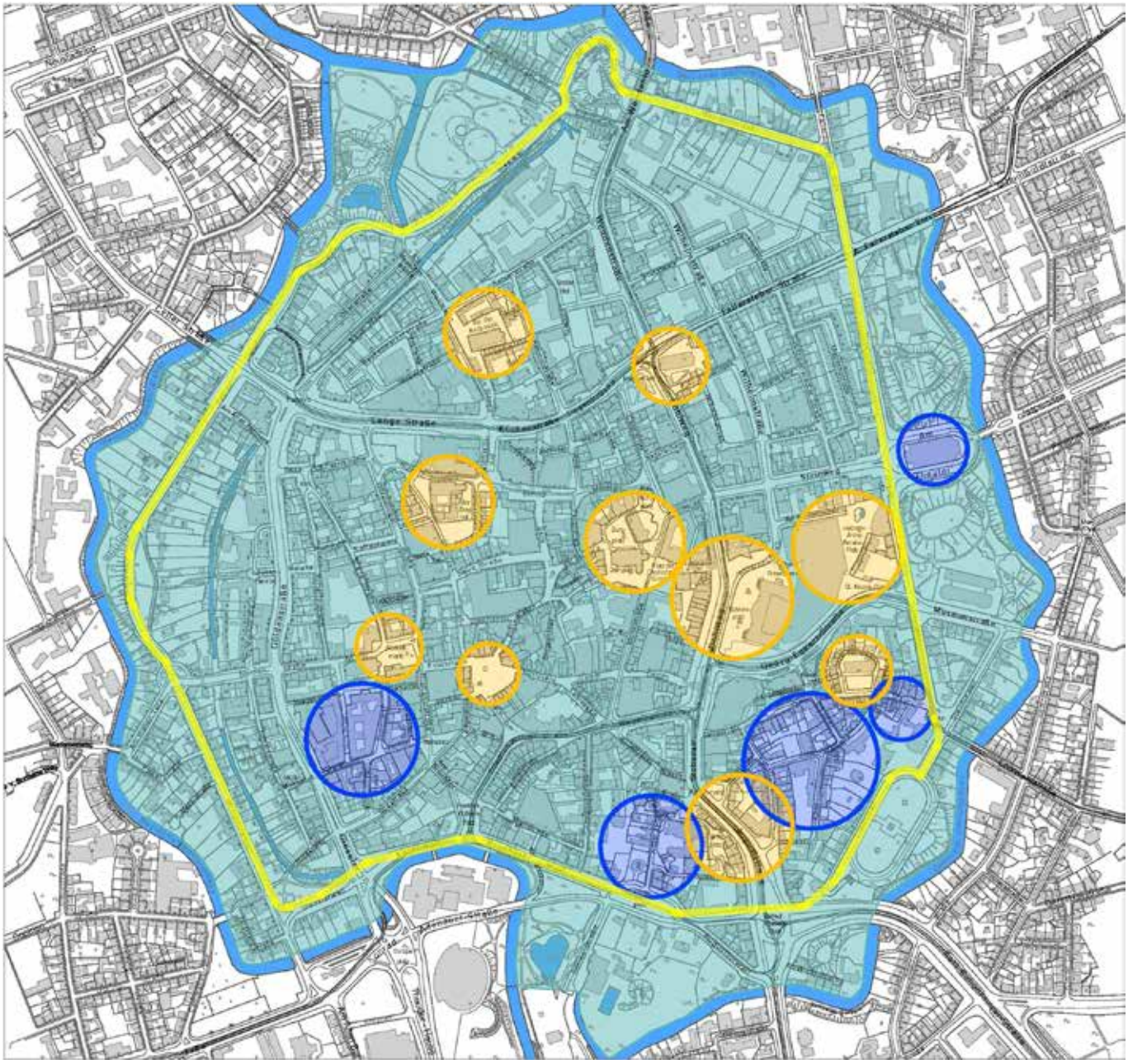
3.3.1 Bereich 1 – Innenstadt

Die Baustruktur der Innenstadt ist weitestgehend durch eine hohe Dichte gekennzeichnet. Durch Freiräume, Solitäre und besondere Straßenzüge erhält dieser Bereich seinen identitätsstiftenden Charakter. Daher kann bis auf besondere Platzräume oder historische Ensemble (z.B. Magniviertel) eine Festlegung hinsichtlich der Leuchten getroffen werden: Innerhalb der Okerumflut werden flächendeckend bei der Installation von LED-Leuchten warmweiße Leuchtmittel (3000K) verwandt, bei anderen Leuchtmitteln werden ähnliche Lichtfarben eingesetzt. Für die Ausleuchtung besonderer Platzräume und Gebäude muss die Farbwiedergabequalität im Einzelfall geprüft werden. Aber auch hier werden zukünftig bauliche Zusammenhänge über die Lichtfarbe visualisiert.

Die Vielzahl der Leuchtenaufsätze bei herkömmlichen Straßenzügen wird entsprechend der baulichen und strukturellen Zusammenhänge reduziert (vgl. Konzeptskizze Leuchtentypen Seite 31 und Zielkarte Leuchtentypen Seite 32/ 33):

- als Basisbeleuchtung wird nach Möglichkeit eine rotationssymmetrische Lichtquelle, z.B. eine Oberlichtlaterne der Firma Trilux eingesetzt, die bisher vor allem in der Fußgängerzone zu finden ist. Diese Lichtquelle leuchtet die Straßenräume gleichmäßig aus und aufgrund der geringen Lichtpunkthöhe wirkt sie in den Straßenraum hinein.
- Für das Tangentenquadrat wird ein Paradigmenwechsel stattfinden. Die prägende Wirkung dieses Straßenzuges, die durch die derzeit vorhandene Beleuchtung betont wird, wird zurückgenommen und die dort vorhandenen Platzräume werden in den Fokus gerückt. Für das Tangentenquadrat und die Ausfallstraßen wird zukünftig eine nach unten abstrahlende Leuchte verwandt, z.B. die Aufsatz- bzw. Hängeleuchte der Firma Siteco. Durch die größere Lichtpunkthöhe und den gerichteten Lichtaustritt kann der Straßenraum gut ausgeleuchtet werden.
- die Straßen des Wallrings markieren die Kernstadt und verlaufen entlang der ehemaligen Wallanlagen, also innerhalb der Okerumflut. Um die besondere Bedeutung und den Zusammenhang lichttechnisch abzubilden, werden diese Straßenzüge mit einem einheitlichen Leuchtentyp und gelblichen Licht (bei LED-Technik Orientierungswert 2450 K unter Berücksichtigung einer guten Farbdifferenzierung) ausgestattet. Zurzeit finden entlang des Wallrings zahlreiche unterschiedliche Leuchtentypen Verwendung. Die meisten Straßen des Wallrings sind Bereiche mit villenartiger Bebauung. Die dort bestehenden Leuchten werden meist nicht der Bedeutung dieser prägnanten Straßenzüge gerecht. Aus diesem Grund werden die Wallstraßen in einem gesonderten Konzeptpapier betrachtet und eine Strategie für die weitere Vorgehensweise entwickelt.

Konzeptskizze Leuchtentypen
Bereich 1 Innenstadt



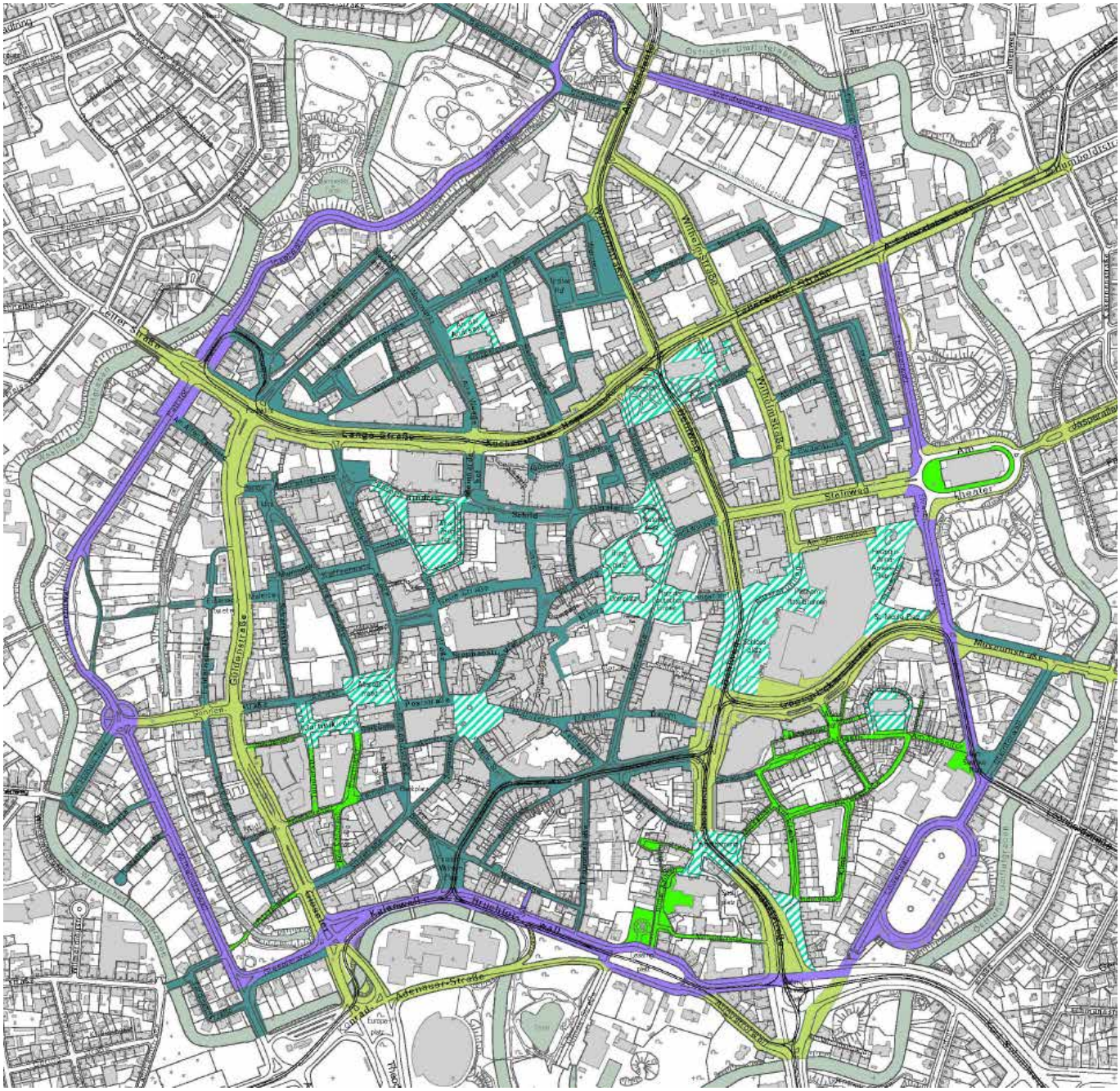
Innenstadtbeleuchtung mit Oberlichtlaterne (z.B. Trilux) und an den Ausfallstraßen die Aufsatzleuchte (z.B. Siteco)

gesondertes Beleuchtungskonzept

historische Leuchten

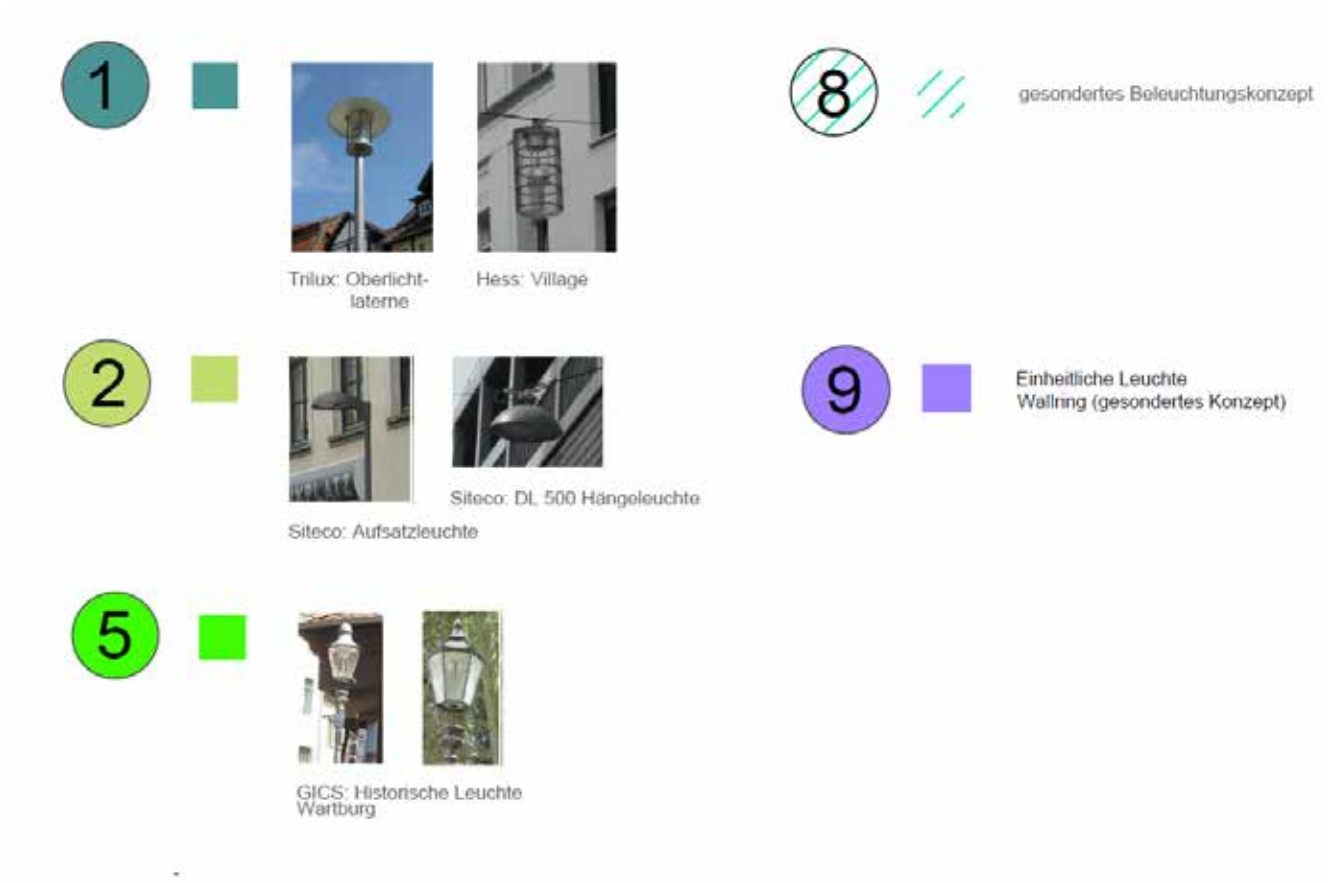
einheitlicher Leuchtentyp und Lichtfarbe entlang des Wallrings

Zielkarte Leuchtentypen
Bereich 1 Innenstadt



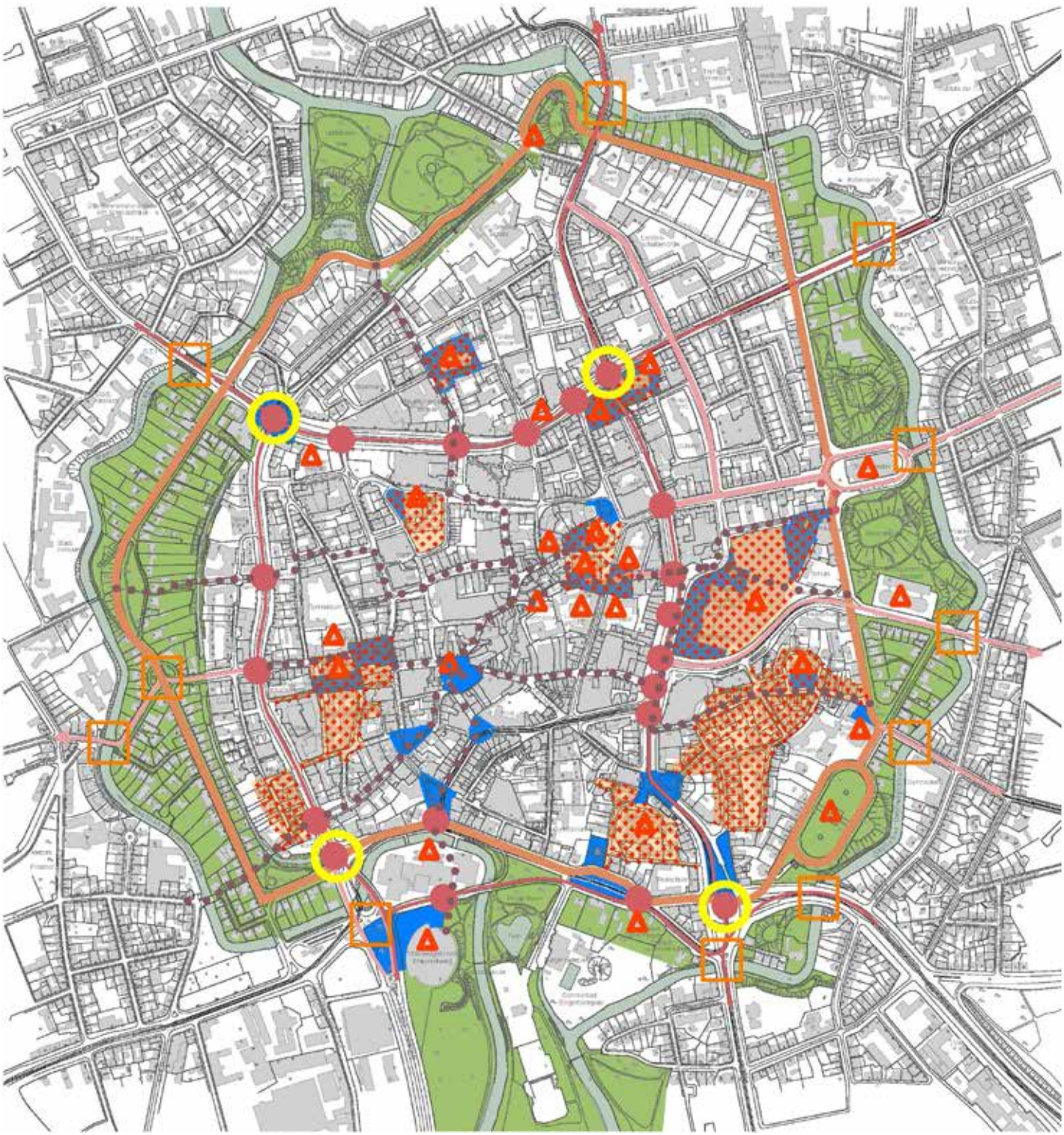
Die Zielkarte bildet eine stärkere Vereinheitlichung der Leuchten in der Innenstadt ab. Sie wird um strukurelle lichttechnische Aussagen ergänzt (vgl. Karte S.36).

Legende


1
Trilux: Oberlicht-laterne
Hess: Village
8
gesondertes Beleuchtungskonzept
2
Siteco: Aufsatzleuchte
Siteco: DL 500 Hängeleuchte
9
Einheitliche Leuchte
Wallring (gesondertes Konzept)
5
GICS: Historische Leuchte Wartburg

Konzept

Zielkarte Stadtraumkonzept



Beleuchtungskonzept Innenstadt

Lineare Strukturen

- Die Straßen entlang des Wallrings werden bei gleichen städtebaulichen Rahmenbedingungen nach Möglichkeit über einen einheitlichen Leuchtentypus, Lichthelligkeit und Abstand der Lichtmasten als umlaufende Ringstraße lichttechnisch abgebildet. Ein eigenes Konzeptpapier wird für die weitere Bearbeitung entwickelt.
- Das Kerntangentenquadrat und die dazugehörigen Ausfallstraßen werden in der Lichtintensität unter Berücksichtigung der für den Verkehrsraum erforderlichen DIN-Vorschriften gemindert und bis auf besondere stadträumliche Situationen (z.B. Schlossumfeld) mit einem einheitlichen Leuchtentypus versehen. Dadurch wird die stark trennende Wirkung dieser Verkehrsstraßen zumindest lichttechnisch zurückgenommen.
- Die fußläufigen Hauptwegeverbindungen innerhalb der Innenstadt in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung werden heller beleuchtet als die anderen Wegebeziehungen innerhalb der Innenstadt.

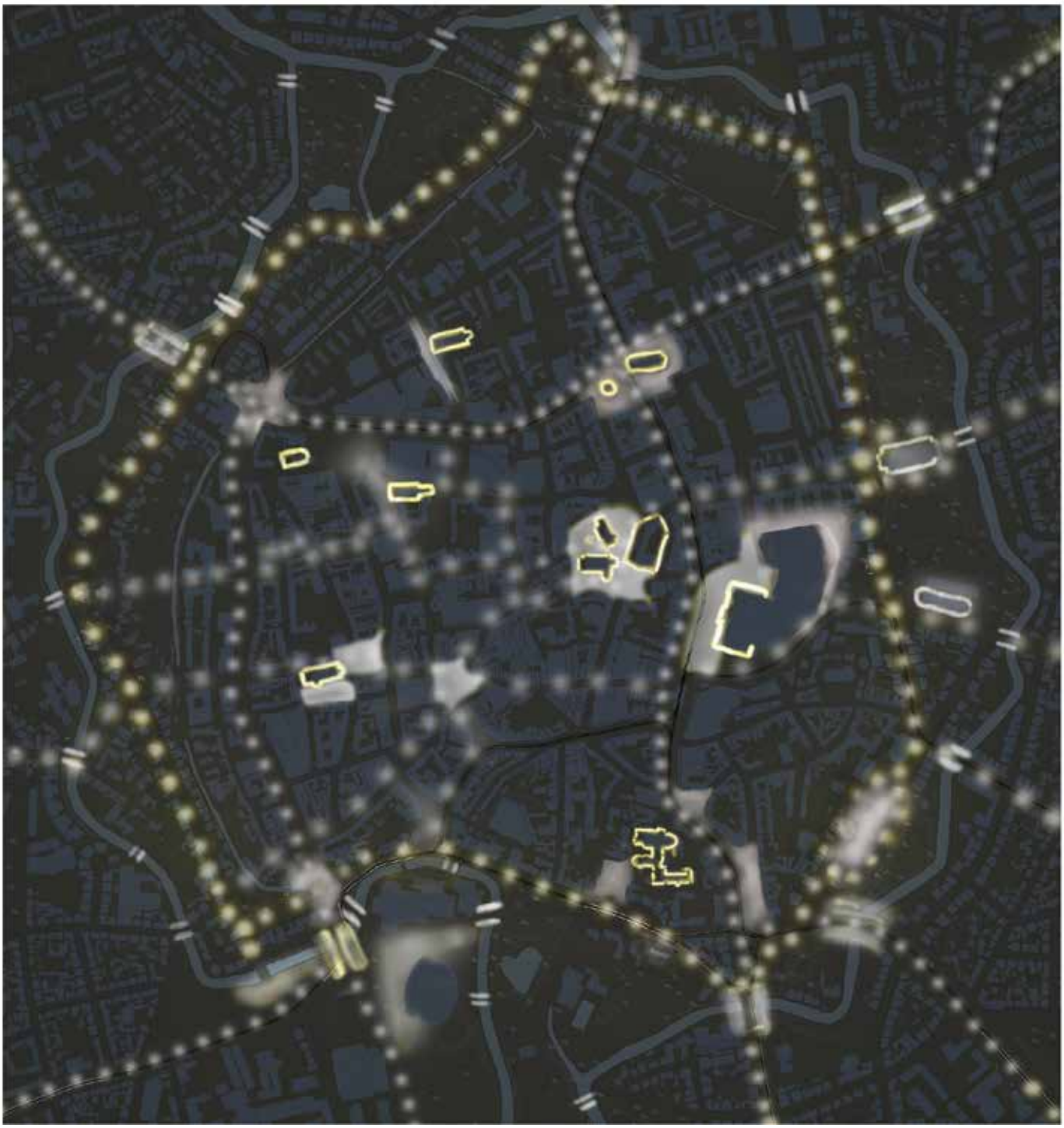
Flächige Strukturen

- Auch die historischen Bereiche erhalten eine einheitliche Lichtfarbe (Orientierungswert 2450 K unter Berücksichtigung einer guten Farbdifferenzierung) und es werden besondere Gebäude punktuell beleuchtet.
- In diesen Bereichen wird besonders darauf geachtet, dass nicht mehr als nötig beleuchtet wird.
- Die wichtigen Plätze innerhalb der Innenstadt erhalten eine besondere lichttechnische Behandlung. Um deren Wertigkeit Rechnung zu tragen werden gesonderte Konzepte erstellt.
- Die Grünflächen werden nach Bedarf und Nutzung beleuchtet und bleiben ansonsten unbeleuchtet.

Punktuelle Strukturen

- Die Kirchen innerhalb der Innenstadt, der Dom, die Burg, das Theater, die Museen und die rekonstruierte Schlossfassade, etc. werden lichttechnisch hervorgehoben. Die einzelnen Bauwerke sollten hinsichtlich Lichthelligkeit und Lichtfarbe miteinander korrespondieren, also vereinheitlicht werden. Bei privaten Bauwerken und denen des Landes ist entsprechende Abstimmung erforderlich.
- Die Stadteingänge und die dazugehörigen Bauwerke (Torhäuser) werden lichttechnisch gesondert behandelt.
- Die Übergänge über die Oker (Brücken) werden lichttechnisch gestaltet.

Zielkarte Lichtfarbe und Lichthelligkeit Innenstadt



3.3.2 Bereich 2 - Ringgebiete und Bereich 3 - Ortslagen

Während im Bereich der Innenstadt die Baustruktur weitestgehend durch eine hohe Dichte gekennzeichnet ist und durch Freiräume, Solitäre und besondere Straßenzüge seinen identitätsstiftenden Charakter erhält, stellt sich die Situation in Bereich 2 und 3 aufgrund der Ausdehnung anders dar.
Im Bereich 2 wird die mehrgeschossige gründerzeitliche Blockrandbebauung durch eine Zeilen- und Blockbebauung der 20er /30er und 50er Jahre ergänzt. An wenigen Stellen befinden sich aufgelockertere Bauweisen, wie Einfamilienhäuser und Solitäre.

Im Bereich 3 bilden meist dörfliche Ortslagen die Siedlungszelle einzelner Stadtteile, die im Laufe der Zeit um städtebauliche Planungen ergänzt worden sind. Neben Wohnnutzungen sind innerhalb der Peripherie eine Vielzahl von Gewerbegebieten zu finden. Die einzelnen Baustrukturen geben Hinweise wie lichttechnisch auf die baulichen Gegebenheiten reagiert werden kann.

Innerhalb von Bereich 2 und 3 kommt auch weiterhin gelbliches Licht (Orientierungswert 2450 K unter Berücksichtigung einer guten Farbdifferenzierung) zum Einsatz.

Baustruktur - Geschossbauten

Für die Straßenzüge mit mehrgeschossiger Bebauung wird eine Leuchte verwandt, die Licht nach unten abstrahlt, wie beispielsweise die Aufsatzleuchte der Firma Siteco.

Gründerzeitliche Blockrandbebauung

Zeilenbauten der 50er Jahre

Konzept

Baustruktur - Einfamilienhausgebiete und dörfliche Ortslagen

In Bereichen mit niedrigerer Bebauung, die mindestens in einem zusammenhängenden Straßenzug vorhanden ist, wird aufgrund des durch die Baustruktur abweichenden stadträumlichen Charakters angestrebt, vorrangig Aufsatzleuchten (z.B. Leuchte der Firma Hess, Madrid) zu verwenden.

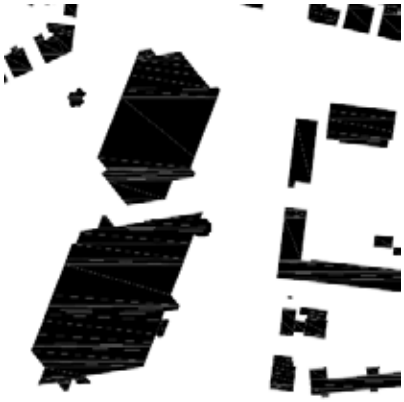
Zusammenhängendes Einfamilienhausgebiet

Dörfliche Ortslagen

Baustruktur - Sonderbaukomplexe und großmaßstäbliche Solitärbauten

Für großmaßstäbliche Solitäre, wie Kirchen, kulturelle Einrichtungen, Bauten für Verkehr und die dazugehörigen Platzflächen wird eine Sonderbeleuchtung vorgesehen, wenn dies nach stadträumlichen und lichttechnischen Gesichtspunkten sinnvoll erscheint. Eine gesonderte, qualifizierte Lichtplanung für Einzelobjekte und besondere Orte ist in diesem Fall empfehlenswert.

Kirche als Solitärbau



Kulturelle Einrichtung als Solitär

Baustruktur - Gewerbegebiete

Größere zusammenhängende gewerbliche Bauten sind insbesondere in Bereich 3 zu finden. Bei der Leuchtenwahl für diese Bereiche stehen vor allem technische Anforderungen im Vordergrund. Die Lichtfarbe setzt sich gegenüber der sonstigen Beleuchtung in Bereich 2 und 3 mit einer weißlichen Lichtfarbe (3000 K) ab.

Konzept

Konkrete Konzepte für besondere stadträumliche Situationen (z. B. Platzräume oder historische Kerne) müssen für den jeweiligen Bereich erarbeitet werden. Neben dieser detaillierten Betrachtung werden folgende allgemeine Handlungsempfehlungen ausgesprochen:

- Einheitlicher Abstand der Leuchtenmasten innerhalb der Siedlung.
- Berücksichtigung der Gebäudehöhe und der Straßenbreite bei der Wahl der Lichtpunkthöhe der Leuchtenmasten.
- Ausstattung der Ausfallstraßen als Verbindung der einzelnen Siedlungszellen mit einheitlichen Leuchten.
- Im Hinblick auf die Lichtfarbe ist aus gestalterischer Sicht und mit Blick auf den Bestand auch bei einer Umstellung auf LED-Technik gelbliches Licht (Orientierungswert 2450 K unter Berücksichtigung einer guten Farbdifferenzierung) zu verwenden.

Herausgeber
Stadt Braunschweig
Baudezernat

Gestaltung und Darstellung
Stadt Braunschweig, Alexandra Schäfer

Herstellung
Hausdruckerei Stadt Braunschweig

Abbildungen, Fotos
Vorder- und Rückseite: Andreas Bormann
Broschüre: Stadt Braunschweig Sylvia Kristen, Alexandra Schäfer

Konzeption und Text
Stadt Braunschweig, Alexandra Schäfer

Technische Beratung
Stadt Braunschweig, Andreas Mann

Stand
16.10.2019

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11747
Mitteilung
öffentlich

Betreff:
Ersatzstandort für den durch den geplanten "Görge-Markt" entfallenden Bolzplatz im Stadtteil Kanzlerfeld

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	17.10.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel (zur Kenntnis)	22.10.2019	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)	30.10.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (zur Kenntnis)	05.11.2019	N

Sachverhalt:

Im Zusammenhang mit dem geplanten Lebensmittelmarkt auf der Südseite der Bundesallee/ Stauffenbergstraße, für den zurzeit ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, entfällt die öffentliche Grünfläche einschließlich Bolzplatzanlage. Im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde seitens der Verwaltung dargelegt, dass eine Ersatzfläche für den entfallenden Bolzplatz geschaffen werden soll, diese aber erst bei Inanspruchnahme des städtischen Grundstückes durch die geplante Baumaßnahme erfolgen müsse.

Mit einer Fläche am östlichen Ortsrand des Baugebietes „Am Buchenberg“ ist eine Fläche gefunden worden, die sowohl planungsrechtlich als auch immissionsschutzrechtlich umsetzbar ist. Auch wenn diese Fläche sich nicht in unmittelbarer Nähe des derzeitigen Standortes befindet, ist der Ersatzstandort jedoch gut geeignet, das im nordöstlichen Teilbereich des Stadtteiles Kanzlerfeld höhere als im südwestlichen Teilbereich bestehende Defizit an Jugendspielplätzen innerhalb des Stadtteiles besser zu nivellieren.

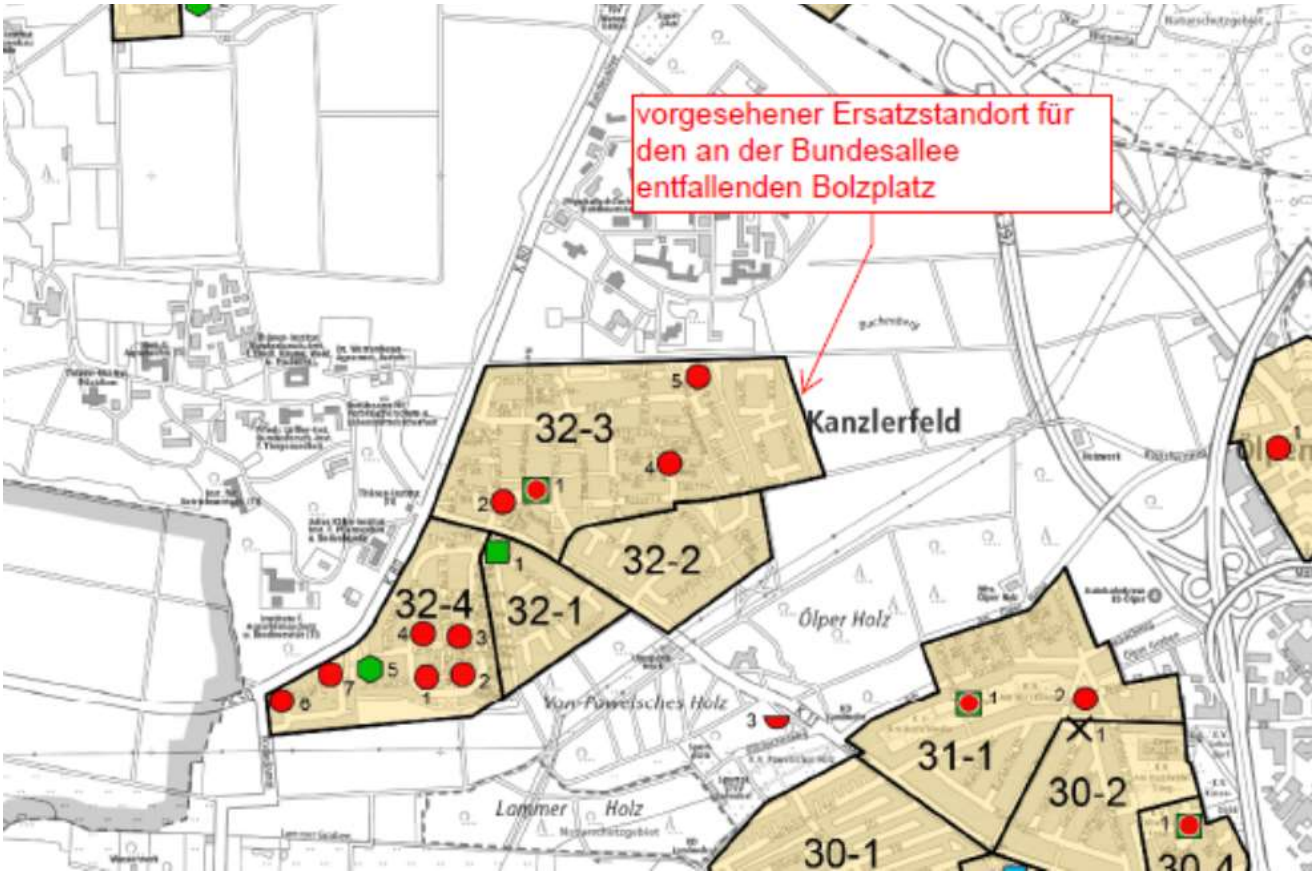
Der vorgesehene Ersatzstandort grenzt direkt an den öffentlichen Grünstreifen am östlichen Ortsrand des Baugebietes „Am Buchenberg“ an. Innerhalb des vorhandenen Grünstreifens sind kleine Wallanlagen (Höhe ca. 1 m) zur Gestaltung der Grünfläche und mäandernden Wegeführung des darin eingebetteten Freizeitweges angelegt. Auf einem östlich angrenzenden ca. 26 m breiten Streifen soll die Grünfläche partiell, abhängig vom Verhandlungsergebnis mit betroffenen Grundstückseigentümern, erweitert und eine Bolzplatzfläche mit ca. 20 m x 40 m angelegt werden. Um den erforderlichen Lärmschutz der angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten, sollen einzelne Erdaufwallungen ggfs. miteinander verbunden und erhöht werden. Die vorgesehene Bolzplatzersatzfläche wäre auf einem von zwei derzeit noch in Privateigentum stehenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken realisierbar. Die Verwaltung hat Grunderwerbsverhandlungen mit den Eigentümern aufgenommen. Die Eigentümergemeinschaft der nordöstlich angrenzenden Fläche hat zwischenzeitlich bereits abgelehnt. Für die südöstlich angrenzende Fläche sind die Verhandlungen noch nicht abgeschlossen. Sollte auch hier eine Einigung über einen Flächenerwerb scheitern, kann die Bolzplatzfläche innerhalb des vorhandenen Grünstreifens angelegt werden. Allerdings wären damit höhere Aufwendungen für Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand erforderlich, da der Abstand zur benachbarten Wohnbebauung geringer ist.

Nach Abschluss der Grundstücksverhandlungen kann vorbehaltlich der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel die Maßnahme zeitnah ausgeführt werden.

Leuer

Anlage/n:
Ersatzstandort

Auszug aus dem aktuellen Spielplatzplan mit Darstellung des geplanten Ersatzstandortes für den Bolzplatz



Öffentliche Plätze für Kinder und Jugendliche
und entsprechende Spielgelegenheiten

Bestand		Planung	
●	SP	○	Kinderspielplätze (6 bis 12 Jahre)
▬	SO	▭	sonstige Spielgelegenheiten (unter 300 qm)
⬢	JP	⬡	Platz für Jugendliche (12 - 16 Jahre)
■	BO	□	Bolzplatz
⬢	SJ	⬡	Platz für Kinder und Jugendliche
■	SB	□	Spiel- und Bolzplatz
▲	ASP	△	Aktivspielplatz
■	JZ		Freifläche für Jugendeinrichtung
		×	Standortvorschlag (genauere Überprüfung erforderlich)

Spielplatzbereich

16 -1	Nummer des Spielplatzbereiches Links: Nummer des betreffenden statistischen Bezirks Rechts: Lfd. Nummer des Spielplatzbereiches innerhalb eines statistischen Bezirkes
2	Nummer des Platzes im Spielplatzbereich (in Verbindung mit Spielplatzbereichsnummer gleichzeitig Katasternummer des Platzes, hier z.B. 16 - 2)
▬	Grenze des Spielplatzbereiches

Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz 61.51, Stand Juli 2019

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-10971-01
Mitteilung
öffentlich

Betreff:
Baumgruppe auf dem Schlossplatz

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	23.10.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Grünflächenausschuss (zur Kenntnis)	24.10.2019	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)	30.10.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (zur Kenntnis)	05.11.2019	N
Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)	12.11.2019	Ö

Sachverhalt:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 25.06.2019 folgenden Beschluss gefasst:

"Die Verwaltung wird gebeten zu prüfen, ob ein konkreter Umsetzungsvorschlag für eine Baumgruppe (z.B. in Form eines Baumkarrees) auf der südlichen Seite des Schlossplatzes (zwischen dem Baukörper der Schloss-Arkaden und der Georg-Eckert-Straße) realisierbar ist und diesen den Gremien möglichst noch vor den Beratungen zum Haushalt 2020 vorzulegen.

Dieser Umsetzungsvorschlag soll dabei die folgenden Informationen enthalten:
1. Die genaue Lage einer solchen Baumgruppe.
2. Die Größe der zu entsiegelnden Fläche und die Anzahl der zu pflanzenden Bäume.
3. Eine Kostenschätzung für die Umsetzung dieser Maßnahme.
4. Ein Alternativstandort in möglichst unmittelbarer Nähe für eventuell wegfallende Fahrradabstellanlagen.

Im Zuge für die Beauftragung der Erarbeitung eines Vorschlages für die Baumgruppe auf dem Schlossplatz wird die Verwaltung beauftragt, eine Ausstattung des Herzogin-Anna-Amalia-Platzes sowie des St.-Nicolaiplatzes mit zusätzlichen grünen Begegnungsinseln zu untersuchen."

Stellungnahme:
Die Verwaltung hat folgende Bereiche im Schlossumfeld untersucht:

Bereich A, „Schlossplatz Süd“ (vgl. Anlage 2),
Bereich B „Herzogin-Anna-Amalia-Platz und St.-Nicolaiplatz“ (vgl. Anlage 3) und
Bereich C „Ritterbrunnen“ (vgl. Anlage 4).

Betrachtet man historische Pläne, fällt auf, dass nordöstlich des Residenzschlosses zusammenhängende Grünflächen angelegt waren. Das Erscheinungsbild dieser Freiflächen hat sich im Laufe der Jahre verändert. Die anfangs barocke Gartenanlage wurde später durch die Anlage eines Landschaftsparks überplant. Die Freifläche wurde durch eine alleenartige Baumpflanzung am östlichen Rand abgeschlossen. Nach Kriegsende sind vor allem Teile dieser Allee erhalten geblieben. Zusätzlich sind lose Baumpflanzungen am Ritterbrunnen und südlich des Schlosses erfolgt (vgl. Anlage 1). Eine intensive Begrünung im Süden, Norden oder auch im Osten des Schlossbaukörpers wie vor dem Krieg ist heute aus unterschiedlichen Gründen nicht

mehr möglich. Die Bereiche sind über- (Häuser) oder unterbaut (Tiefgarage) oder durch Verkehrstrassen belegt. Daher sind nur kleinere einzelne Baumstellungen möglich.

Bereich A - Schlossplatz Süd
Rahmenbedingungen:
Im Anschluss an die Südfassade der Schlossbibliothek befindet sich unterhalb der Freifläche bis zum Einmündungsbereich Ackerhof eine Tiefgarage. Daher ist aufgrund von statischen Zwängen (darunterliegende stützenfreie Fahrgasse, Rettungsweg für die Feuerwehr und der stark frequentierten Fuß- und Radwegeverbindung) ein mindestens 8,00 m breiter Streifen unmittelbar angrenzend an das Bibliotheksgebäude freizuhalten. Jährlich stattfindende Veranstaltungen auf dem Schlossplatz benötigen zudem auch zukünftig entsprechende befestigte Freiflächen, die es zu berücksichtigen gilt.

Außerhalb der Freihaltezonen gestaltet sich der Lastabtrag für eine potentielle Baumpflanzung aufgrund der darunterliegenden Tiefgaragennutzung aufwändig und teuer. Pflanzmaßnahmen können grundsätzlich wie bei den bereits bestehenden Baumstandorten nur in einem Hochbeet erfolgen. Dabei müssen die vorhandenen Lüftungsöffnungen und der Notausgang frei gehalten werden. Statisch am besten handhabbar sind Einzellasten, die die Tragstruktur des Tiefgaragendachs berücksichtigen. Je dichter und zahlreicher die Bäume gepflanzt werden, umso aufwendiger und teurer gestalten sich die daraus resultierenden Folgemaßnahmen. Hier muss sogar mit einer vorübergehenden Sperrung der Tiefgarage gerechnet werden, um das Tiefgaragendach statisch zu verstärken. Eine exakte Positionierung der Bäume und die konkreten baulichen Maßnahmen müssten in der Folge auch noch gutachterlich ermittelt werden.

Die „Studie zur Entwicklung und Gestaltung des Umfeldes Schloss und Schloss Arkaden Braunschweig“ vom Büro Ackers Partner Städtebau schlägt an dieser Stelle als räumlichen Abschluss des Schlossplatzes ein Baumcarrée vor (vgl. Anlage Antrag 19-10971). Eine solche Baumgruppe würde eine Flächenlast darstellen, deren Lastabtrag über das darunter befindliche Tiefgaragendach und dessen Unterkonstruktion nicht aufgenommen werden kann. Daher ist dieser Vorschlag nicht umsetzbar.

Die Verwaltung schlägt einzelne Baumpflanzungen außerhalb des Tiefgaragendachs vor.

Entwurf A:
Da eine Begrünung des Bereichs stadträumlich und klimatisch sinnvoll ist, wurde die Pflanzung von Einzelbäumen unter Berücksichtigung der aufgezeigten Rahmenbedingungen und der vorhandenen Fahrradabstellanlagen geprüft. Um räumlich eine Verbindung zum gegenüberliegenden Magniviertel herzustellen, werden auch dort Baumpflanzungen angedacht. Die Verwaltung schlägt im Bereich A – Schlossplatz Süd drei Neupflanzungen außerhalb des Tiefgaragendachs vor: zwei Neupflanzungen verlängern die straßenbegleitende Begrünung entlang des Bohlwegs, ein Baum wird im Bereich der Fuge zwischen dem Schlossbaukörper und dem modernen ECE-Gebäudetrakt vorgeschlagen. Optional werden auch drei Bäume auf dem Tiefgaragendach dargestellt, diese sind aber mit sehr hohen Kosten verbunden (vgl. Anlage 2) und werden deshalb nicht zur Umsetzung empfohlen.

Die optionalen drei Bäume bedürfen bei entsprechender politischer Beschlusslage noch einer eingehenden statischen Prüfung, um den Lastabtrag über das Tiefgaragendach zu gewährleisten. Infolge dessen könnte es zu Abweichungen hinsichtlich der vorgeschlagenen Standorte kommen. Erst nach entsprechenden Gutachten im Rahmen der Ausführungsplanung könnte der genaue Ort und die Anzahl der Baumpflanzungen festgelegt werden.

Kosten A:
Die Kosten für die Bäume außerhalb des Tiefgaragendachs belaufen sich auf ca. 4.500 €.

Baumpflanzungen auf dem Tiefgaragendach würden in jedem Fall ein ringförmiges Hochbeet und zusätzliche Abdichtungsmaßnahmen erfordern. Die Kosten für die Herstellung eines ringförmigen Hochbeetes mit einem Außendurchmesser von 7,60 m und einem Innendurchmesser von 6,20 m würden sich auf 53.000 € belaufen zzgl. Baumpflanzung und Bodendecker sowie

Substratschicht in Höhe von knapp 6.600 €, also insgesamt rund 60.000 € pro Baum. Die Größe des Pflanzbeetes würde sich an den vorhandenen Pflanzbeeten orientieren. Eine Verkleinerung der Pflanzfläche zur Reduzierung der Kosten kommt aus fachlicher Sicht nicht in Frage. Die Gesamtkosten für die drei Pflanzbeete werden auf ca. 180.000 € brutto geschätzt. Dabei sind die Kosten für eine eventuelle Deckenverstärkung des Tiefgaragendachs noch nicht berücksichtigt. Die Kosten für eine statische Verstärkung des Tiefgaragendaches mit Kohlefaserlamellen würden sich auf zusätzlich rund 120.000 € belaufen.

Aufgrund der hohen Kosten und der statischen Randbedingungen der Tiefgarage von insgesamt 300.000 € werden daher die optionalen Baumstandorte auf der Tiefgarage von der Verwaltung nicht zur Umsetzung empfohlen.

Bereich B - Herzogin-Anna-Amalia-Platz und St.-Nicolai-Platz
Rahmenbedingungen:
Für weitere Begrünungsmaßnahmen im Bereich des Herzogin-Anna-Amalia-Platzes sowie des St.-Nicolai-Platzes sind verschiedene Zufahrten, Feuerwehrdurchfahrten und -aufstellflächen entlang der angrenzenden Bebauung sowie vorhandene Leitungstrassen zu berücksichtigen.

Entwurf B:
Die Freiflächen sind erst mit dem Neubau Schlossarkaden hergestellt worden und daher noch sehr neuwertig. Der beigefügte Entwurf berücksichtigt daher die bestehenden Entwurfselemente und erweitert die vorhandenen begrünten Flächen mit minimalem Aufwand unter Berücksichtigung der vorgegebenen Rahmenbedingungen. Es werden vier Neupflanzungen in diesem Bereich vorgeschlagen.

Es werden zusätzliche Flächen in einer Größenordnung von ca. 500 m² entsiegelt.

Kosten B:
Die Kosten für die Entsiegelung der vorgesehenen Flächen und der Herstellung von neuen mit Stauden bepflanzten Pflanzbeeten belaufen sich auf ca. 120 €/m² zzgl. Baumpflanzungen in Höhe von ca. 1.500 € je Baum. Insgesamt werden die Bruttokosten für die beschriebenen Maßnahmen in diesem Bereich damit auf ca. 66.000 € geschätzt. Unberücksichtigt bleiben dabei detaillierte Kosten für ggf. erforderliche Fahrradabstellanlagen bzw. notwendige Anpassungen an den bestehenden Anlagen.

Bereich C - Ritterbrunnen
Rahmenbedingungen:
Derzeit befinden sich auf dem Platz am Ritterbrunnen im Umfeld des Brunnens lediglich drei Bäume. Auf der Freifläche gegenüber vor dem Schlosscarrée befindet sich ein lose angeordneter Altbaumbestand. Die Randlage der Freifläche wird für die Anlieferung der gastronomischen Einrichtungen genutzt. Ebenso werden Flächen zum Ein- und Ausstieg von Patienten des Schlosscarrees benötigt. Freiflächen für Außenbestuhlung unmittelbar im Anschluss an die Gastronomie befinden sich teilweise unter den vorhandenen Bäumen.

Entwurf C:
Der Altbaumbestand wird mit zwei Neupflanzungen im Osten der Platzfläche Richtung Ritterbrunnen ergänzt. Um die Bäume in diesem Bereich räumlich in einen Zusammenhang zu stellen und den architektonischen Rahmen zu berücksichtigen, werden weitere lose Baumpflanzungen auf der Platzfläche Ritterbrunnen vorgenommen. Die Baumpflanzungen kontrastieren die streng symmetrischen Pflanzungen unmittelbar vor der Hauptfassade des Schlosses, die ebenfalls symmetrisch aufgebaut ist. Es werden Entsiegelungen auf einer Fläche von insgesamt knapp 50 m² sowie fünf Neupflanzungen von Einzelbäumen vorgesehen (vgl. Anlage 4).

Im Rahmen der Ausbauplanung müssen die vorgesehenen Standorte für die neu zu pflanzenden Bäume hinsichtlich der Laufbeziehungen für Fußgänger sowie der Fahrbeziehungen von Radfahrenden überprüft werden, d. h. die Standorte können sich daher noch geringfügig ändern.

Kosten C:
Die Kosten für die Entsiegelung der vorgesehenen Flächen und der Herstellung von neuen Pflanzbeeten belaufen sich auf ca. 120 €/qm zzgl. Baumpflanzungen in Höhe von ca. 1.500 € je Baum. Insgesamt werden die Kosten für die beschriebenen Maßnahmen auf ca. 13.500 € brutto geschätzt.

Fazit:
Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen wird dem Wunsch nach einer größeren Anzahl schattenspendender Bäume und damit einer nachträglichen Begrünung des Schlossumfeldes nachgekommen. Dabei wurden im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung dieser städtebaulichen Situation und hinsichtlich einer höheren Wirkung für den Klimaschutz die Prüfaufträge zur Begrünung des Schlossplatzes Süd und zum Herzogin-Anna-Amalia-Platz und St.-Nicolai-Platz auch auf den Bereich des Ritterbrunnens ausgeweitet.

Für die entsiegelten Bereiche sind innerhalb der Baumscheiben - ebenfalls im Sinne einer Reduzierung der Klimaauswirkungen - neben den Pflanzungen von Bäumen auch Pflanzungen von nachhaltigen Wildstauden bzw. Stauden/Bodendeckern vorgesehen, die als Bienenweiden fungieren.

In die Entwurfsüberlegungen sind die gegebenen Rahmenbedingungen wie die vorhandene Tiefgarage südlich des Schlosses und die bestehenden Leitungen ebenso eingeflossen wie die bewusste Erhaltung neuwertiger Elemente wie die Fahrradständer auf dem südlichen Schlossplatz oder die vorhandenen Inseln im Bereich Herzogin-Anna-Amalia-Platz und St.-Nicolai-Platz, um die zu erwartenden Kosten in einem verträglichen Maß zu halten. Die Verwaltung empfiehlt aus Kostengründen für den Bereich Schlossplatz Süd lediglich die Pflanzung von 3 Bäumen außerhalb der Tiefgarage.

Im Falle einer Umsetzung aller drei Teilabschnitte würden damit folgende Kosten anfallen:

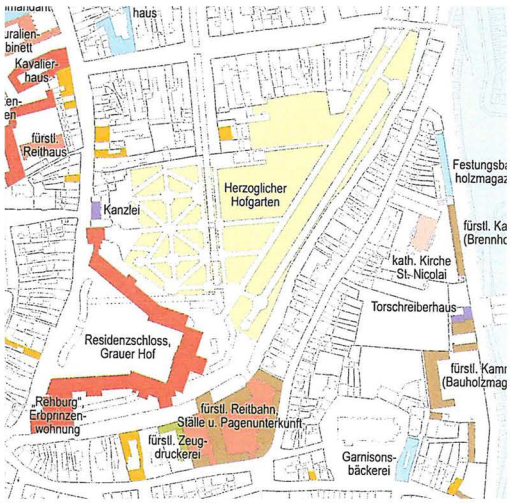
Bereich A – Schlossplatz Süd	4.500 €
Bereich B - Herzogin-Anna-Amalia-Platz/ St.-Nicolai-Platz	66.000 €
Bereich C – Ritterbrunnen	13.500 €
Ausstattung/Bänke pauschal	20.000 €

Insgesamt beläuft sich die grobe Gesamtkostenschätzung damit auf ca. 104.000 € brutto.

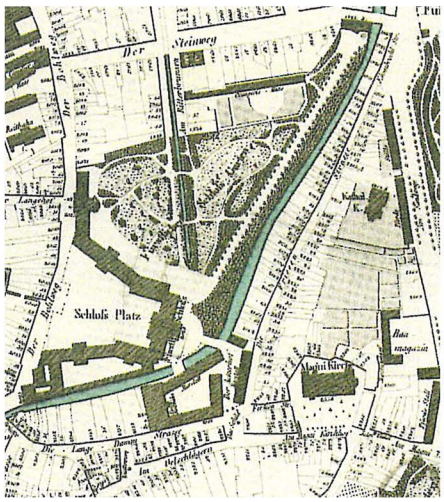
Leuer

Anlage/n:

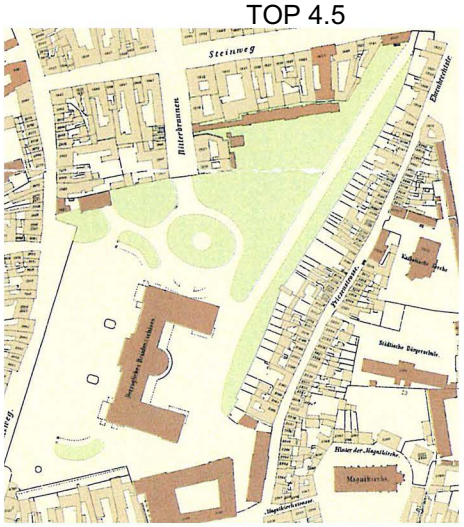
Anlage 1	Historie
Anlage 2	Entwurf Bereich A
Anlage 3	Entwurf Bereich B
Anlage 4	Entwurf Bereich C
Anlage 5	Übersichtsplan



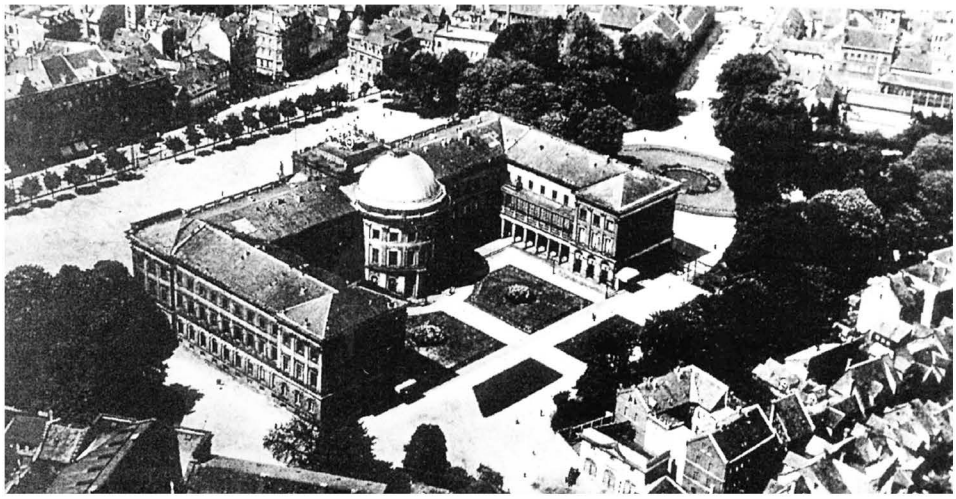
Braunschweig, Schlossumfeld 18. Jhd.



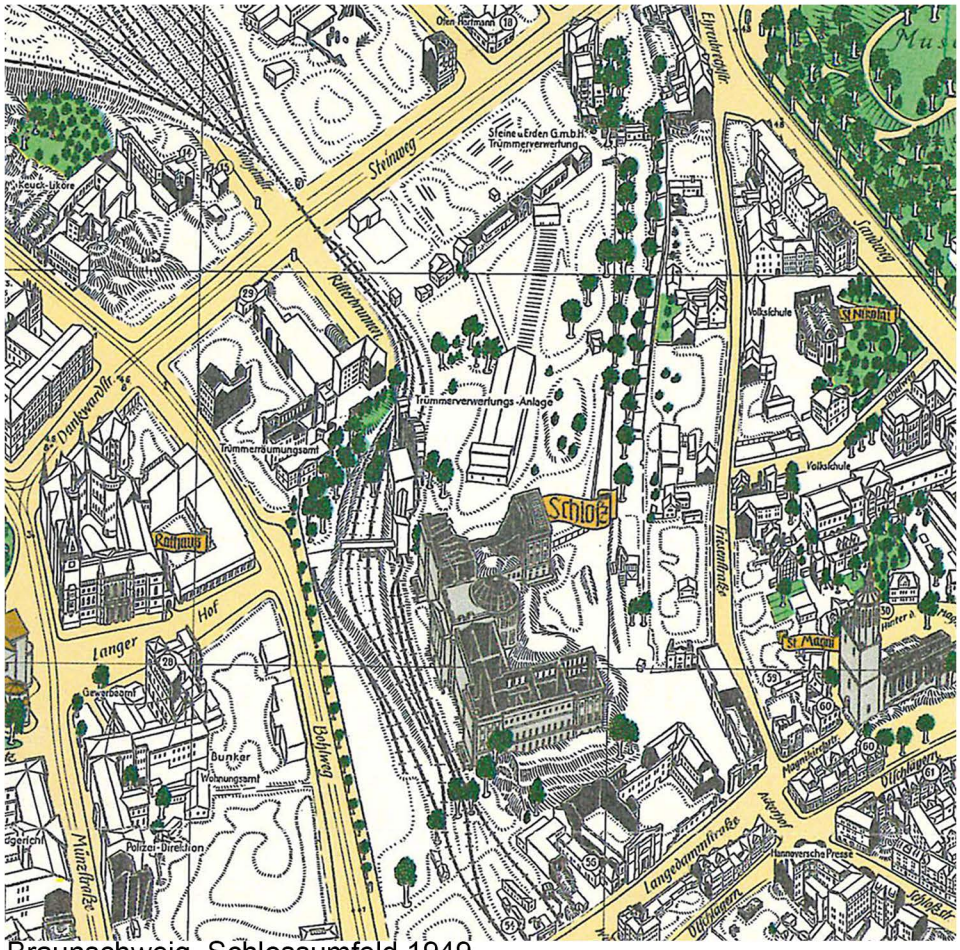
1826



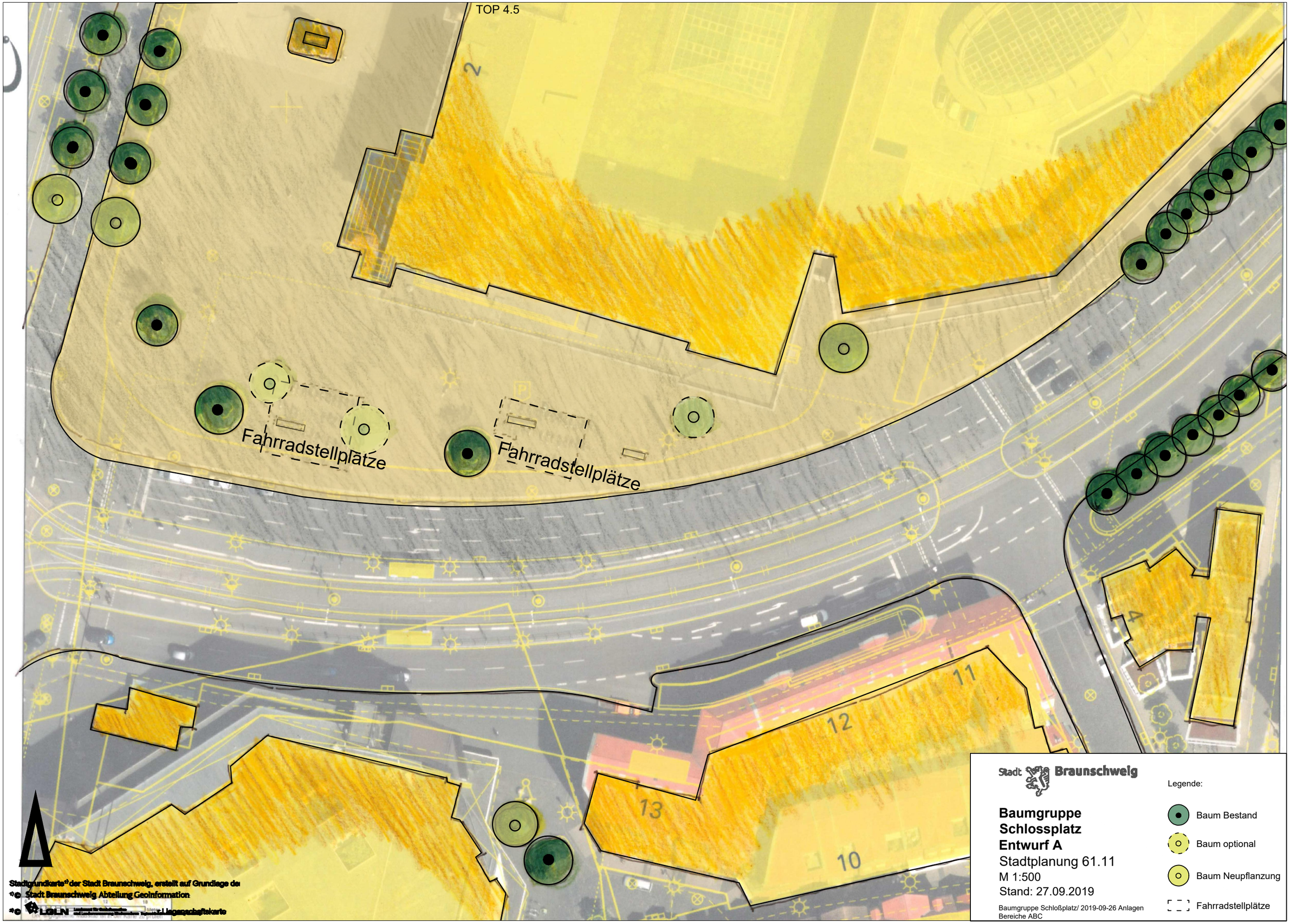
1885



Braunschweig, Luftaufnahme um 1925

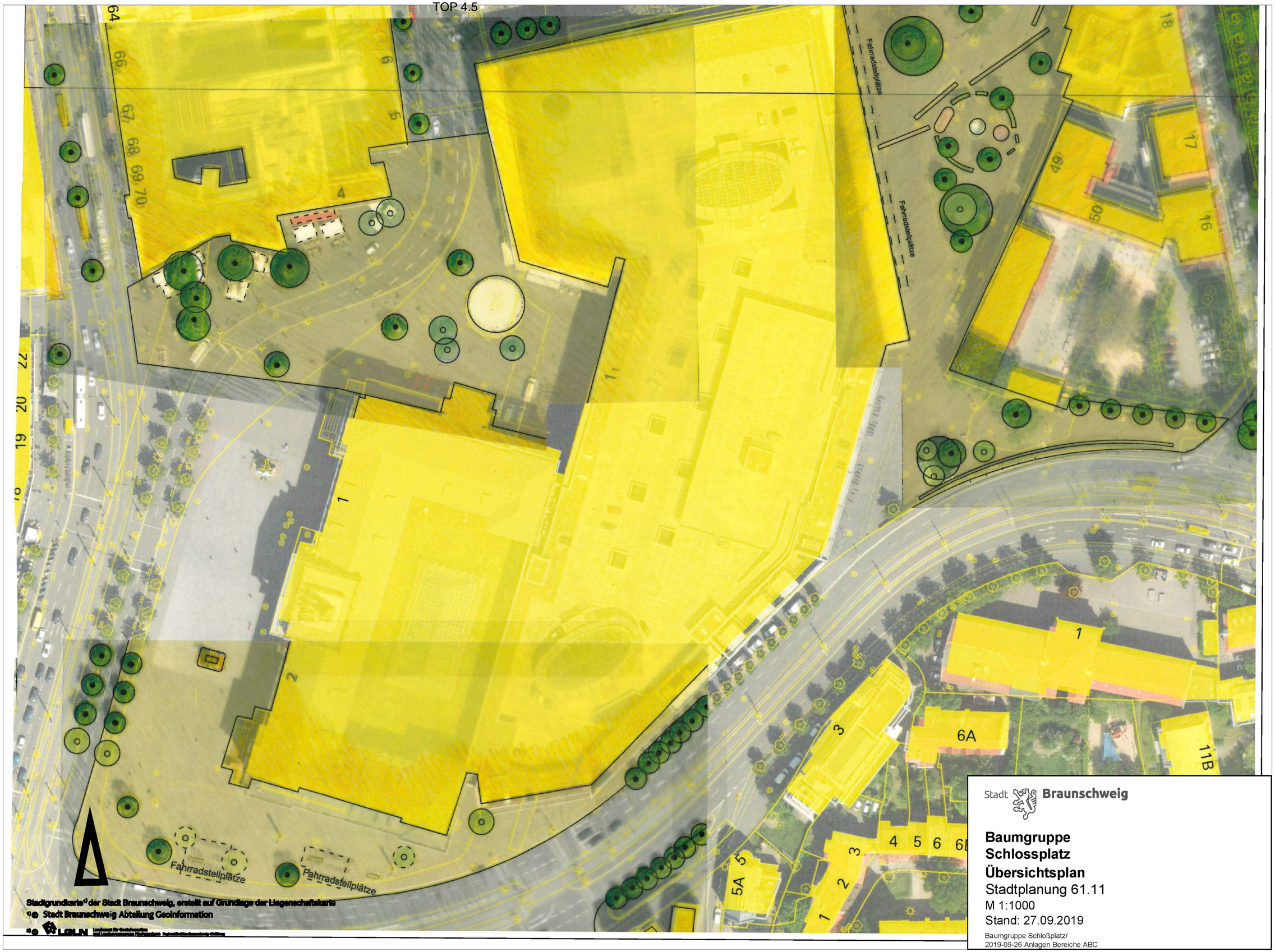


Braunschweig, Schlossumfeld 1949


Fahrradstellplätze
Fahrradstellplätze
2
11
12
13
10
A
Stadtgrundkarte* der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage de
*© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation
*© LGLN Landesamt für Geoinformation Landesvermessung Niedersachsen Liegenschaftskarte
Stadt Braunschweig
Legende:
Baumgruppe
Schlossplatz
Entwurf A
Stadtplanung 61.11
M 1:500
Stand: 27.09.2019
Baumgruppe Schloßplatz/ 2019-09-26 Anlagen Bereiche ABC
Baum Bestand
Baum optional
Baum Neupflanzung
Fahrradstellplätze

18
17
16
50
49
Fahrradstellplätze
Fahrradstellplätze
Stadtgrundkarte© der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte
© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation
LGLN
Stadt Braunschweig
Baumgruppe
Schlossplatz
Entwurf B
Stadtplanung 61.11
M 1:500
Stand: 27.09.2019
Baumgruppe Schloßplatz/ 2019-09-26 Anlagen Bereiche ABC Übersichtsplan
Legende:
Baum Bestand
Baum Neupflanzung
Fahrradstellplätze
Beet neu

66
67
68
69
70
6
5
4
Stadtgrundkarte© der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte
© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation
© LGLN
Stadt Braunschweig
Baumgruppe
Schlossplatz
Entwurf C
Stadtplanung 61.11
M 1:500
Stand: 27.09.2019
Baumgruppe Schloßplatz/ 2019-09-27
Baumgruppen Bereiche ABC
Legende:
Baum Bestand
Baum Neupflanzung



Stadt Braunschweig

Baumgruppe Schlossplatz
Übersichtsplan
Stadtplanung 61.11
M 1:1000
Stand: 27.09.2019

Baumgruppe Schloßplatz/
2019-09-26 Anlagen Bereiche ABC

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11817
Mitteilung
öffentlich

Betreff:
Pocketparks in der Innenstadt - Bäckerklint und Kannengießerstraße

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	23.10.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)	30.10.2019	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 131 Innenstadt (zur Kenntnis)	05.11.2019	Ö

Sachverhalt:

Schon seit längerem wird in der Politik und der Stadtgesellschaft über mehr Grün in der hochverdichteten Innenstadt diskutiert. Auch die Fridays for Future-Bewegung in Braunschweig fordert die Anlage von Pocketparks zur Milderung der Folgen des Klimawandels.

In der Stellungnahme 19-11554-01 im Planungs- und Umweltausschuss am 04.09.2019 wurden die Fragen von Bündnis 90 – DIE GRÜNEN bezüglich einer möglichen Umgestaltung der Kannengießerstraße dahingehend beantwortet, dass seitens der Verwaltung erste Varianten einer Umgestaltung sowohl für den Bäckerklint als auch für die Kannengießerstraße erarbeitet werden. Grobe Kostenschätzungen werden ebenfalls erstellt.

<u>Bäckerklint:</u>

Bestand:

Schon im Mittelalter war der Stadtgrundriss rund um den Till-Eulenspiegel-Brunnen, der hier als einziger Zeitzeuge die Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges überstand, als langgestreckter allseitig umschlossener Platzraum ausgebildet.

In den Erdgeschosszonen der nahezu an alter Stelle wiederaufgebauten Gebäude befinden sich heute gewerbliche Nutzungen, darunter ein Café und drei Gaststätten, die mit ihrer Außengastronomie den öffentlichen Raum beleben. In den Obergeschossen der 3 – 6-geschossigen Bebauung wird überwiegend gewohnt. Der Straßenraum ist nahezu vollständig versiegelt und dient vor allem dem fließenden und dem ruhenden Kraftfahrzeugverkehr.

Konzeptidee:

Das südliche Ensemble des Brunnens mit drei Bestandsbäumen wird durch eine Entsiegelung und das Aufstellen neuer Bänke aufgewertet. Der sich nördlich anschließende zentrale Platzraum wird von seiner jetzigen Nutzung freigestellt und neugestaltet. Neben Grant-, Blüh- und Grünflächen mit den alten und neuen Bäumen können auch überdachte und berankte Rückzugsorte sowie Spielflächen angelegt werden.

Eine – häufig als Abkürzung genutzte – Durchfahrt für den Kraftfahrzeugverkehr von der Güldenstraße über Bäckerklint und Scharrnstraße in die bzw. über Breite Straße von der

Innenstadt wird unterbunden. Es entsteht ein Ringverkehr über die Breite Straße und Scharrnstraße, der ausschließlich der Quartierserschließung dient. Die Straßenverbindung An der Petrikirche (Einbahnstraße) über Bäckerklint zur Güldenstraße wird auf das verkehrliche Maß in ihrer Breite reduziert und bleibt erhalten. Der nördliche Teil des Platzraumes wird über einen verkehrsberuhigten Bereich hinweg durch weitere Pflanzflächen mit dem Zentralbereich visuell und räumlich verbunden.

Die 25 vorhandenen und teils ineffizient verteilten Parkplätze im Bestand werden am westlichen Ende des Bäckerklint gebündelt. In der Bilanz bleibt die Anzahl der Parkplätze gleich.

Kannengießerstraße:

Bestand:

Direkt an die Fußgängerzone angrenzend bildet dieser durch die großen Platanen, die Kirchen und die Wohnnutzung geprägte Stadtraum einen wichtigen Abschnitt der fußläufigen Verbindung zwischen dem nördlichen Wallring, dem Wollmarkt mit der Alten Waage über den Meinhardshof kommend in Richtung Innenstadt. Seit den Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg wird der einst dicht bebaute Bereich südlich des Theologischen Zentrums als Parkplatz genutzt. Die vorhandenen neun Platanen auf der fast vollständig versiegelten Fläche sind teils stark geschädigt; fünf davon sind mittelfristig nicht zu halten. Auch die verbleibenden Bäume benötigen dringend bessere Standortbedingungen.

Konzeptidee:

Im Gegensatz zum Bäckerklint fehlen im Bereich Kannengießerstraße belebende Elemente wie gastronomische Angebote. Die durch die Bartholomäuskirche, St. Ulrici-Brüdern und das Theologische Zentrum geprägte ruhige Atmosphäre wird mit verschiedenen Gestaltungselementen aufgegriffen und in Richtung der Fußgängerzone zu einem Ort für Kinder und ihre Familien weiterentwickelt. Rasenflächen, Blühwiesen, Rosengarten und Hochbeete sowie verschiedene Wasserspiele bieten abwechslungsreiche vielschichtige Teilräume. Für die zukünftige Gestaltung und die Durchwegung ist entscheidend, ob eine Kooperation mit den kirchlichen Grundeigentümern möglich wird. Ein erstes Gespräch hat bereits stattgefunden und soll zeitnah vertieft werden.

Durch die Anlage eines Pocketparks an dieser Stelle entfallen abhängig vom Konzept bis zu 70 öffentliche Parkplätze. Da diese Parkplätze über Parkscheinautomaten bewirtschaftet werden, ergeben sich Mindereinnahmen von bis zu ca. 170.000 € pro Jahr. Darüber hinaus können diese Parkplätze auch von Bewohnern mit entsprechendem Ausweis kostenfrei genutzt werden. Bei einer Zählung im September wurden rd. 30 Fahrzeuge mit Bewohnerparkausweis gezählt. Für rund die Hälfte dieser Fahrzeuge fanden sich bei der o.g. Zählung noch freie Plätze im unmittelbaren Umfeld.

Kosten:

Die Kosten für die beiden Umbaumaßnahmen können z. Zt. nur sehr ungenau mit je ca. 650.000 € geschätzt werden, da noch keine abgestimmten Gestaltungskonzepte und keine Informationen zu eventuell erforderlichen Leitungsverlegungen u. ä. vorliegen.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen:

Erste Gestaltungsskizzen, bei denen es sich um Entwurfsideen im Sinne eines Werkstattberichts handelt, werden in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vorgestellt. Anschließend sollen diese den Anliegern, insbesondere auch den Kirchenvertretern im Bereich Kannengießerstraße, vorgestellt und mit diesen diskutiert werden. Dieses Ergebnis wird dann den politischen Gremien vorgestellt und nach grundsätzlicher Zustimmung als Grundlage für einen weiteren öffentlichen

Beteiligungsprozess genutzt werden. Im Anschluss erfolgt eine Konkretisierung der Entwürfe.

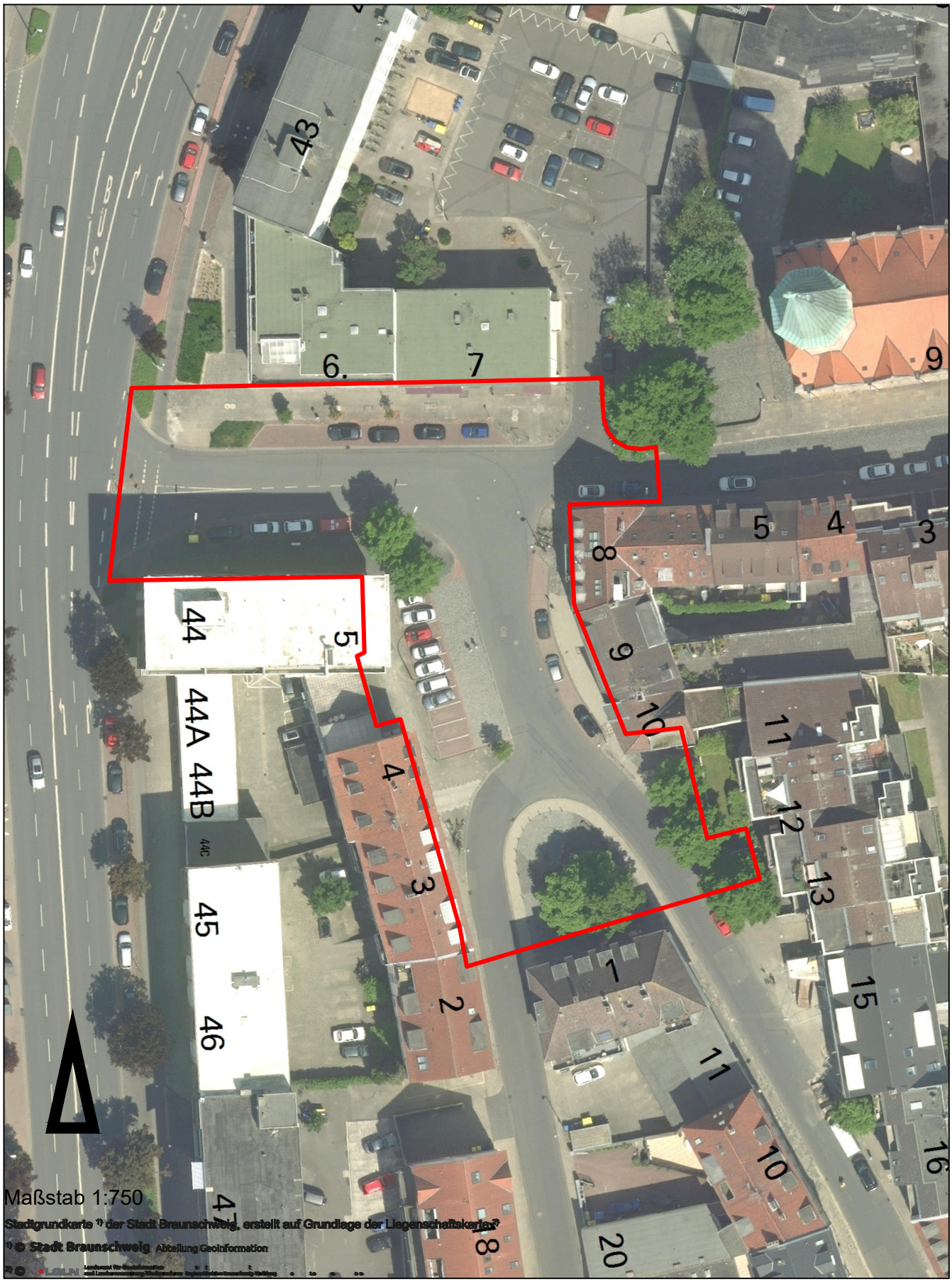
Hornung

Anlage/n:
Anlage 1 - Planungsbereich Bäckerklint
Anlage 2 - Planungsbereich Kannengießerstraße

Stadt Braunschweig

Pocketparks in der Innenstadt

Planungsbereich Bäckerklint



Stadt Braunschweig

Pocketparks in der Innenstadt

Planungsbereich Kannengießerstraße

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11819
Mitteilung
öffentlich

Betreff:
Sachstandsbericht zum Freiraumentwicklungskonzept

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	11.10.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)	30.10.2019	Ö

Sachverhalt:

Anlass

Anlässlich der Wiederaufnahme des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat die Verwaltung nach Vorberatung durch den Planungs- und Umweltausschuss und Beschlussfassung durch den Verwaltungsausschuss (DS 17-06105) am 7. März 2018 die „Gruppe Freiraumplanung – Freiraumplanung Ostermeyer und Partner mbB Landschaftsarchitekten“, Langenhagen, mit der Erarbeitung eines Freiraumentwicklungskonzeptes (FREK) für die Stadt Braunschweig beauftragt.

Aufgabenstellung und Methodik

Mit dem Freiraumentwicklungskonzept wird für das Stadtgebiet Braunschweig ein zukunftsorientiertes Bild der Freiraumstruktur entworfen, das die aktuellen Anforderungen an die städtischen Freiräume, die insbesondere durch Klimawandel und Artensterben wie auch durch die anhaltende Inanspruchnahme von Freiflächen/ Nachverdichtung („Doppelte Innenentwicklung“) zu stellen sind, aufnimmt und mit den klassischen Freiraumfunktionen wie insbesondere Naherholung und Freizeitnutzung, Stadtgliederung und -gestaltung und stadtklimatische Wirksamkeit zusammenführt. Das Freiraumentwicklungskonzept liefert in diesem Verständnis Grundlagen für die perspektivische Sicherung, Qualifizierung und Entwicklung der Grün- und Freiräume in Braunschweig.

Als informelles Planungsinstrument wird das FREK für die Arbeit der Verwaltung insbesondere folgende Verwendungsmöglichkeiten bereitstellen:

- Fachgutachterliches Konzept als Steuerungsinstrument für die strukturelle Freiraumsicherung und -entwicklung im Zusammenspiel mit anderen Fachplanungen
- Einbringen von freiraumbedeutsamen Grundlagen in die aktuelle Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes
- Mitwirkung in den Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen
- Handlungsempfehlungen zur Entwicklung städtischer Freiräume

Methodisch gliedert sich das Freiraumentwicklungskonzept in drei Bearbeitungsschritte:

- Bestandsaufnahme der Freiräume im Stadtgebiet
- Bestandsanalyse unter quantitativen und qualitativen Aspekten
- Konzept auf der Ebene der Gesamtstadt und der 19 Stadtbezirke (Leitbild, Freiraummodell, teilräumliche Freiraumentwicklungskonzepte, Leitprojekte)

Sachstand der Bearbeitung

Bestandsaufnahme
Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden sämtliche Freiräume der Stadt Braunschweig auf Basis der städtischen Realnutzungskarte und ergänzender Fachdaten aus den Organisationseinheiten differenziert erhoben. Durch die Entschichtung, bei der jeweils einzelne Flächennutzungen und Freiraumtypen aus den Bestandsdaten separiert und thematische Layer bzw. Karten erzeugt wurden, wird die räumliche Verteilung und Ausdehnung von Freiräumen und Potentialflächen im Stadtgebiet in funktionaler Differenzierung ablesbar. Betrachtet wurden in dieser Form Park- und Grünanlagen, Spiel- und Sportflächen, Kleingärten, Friedhöfe, Landschaftsflächen (Wald, Gewässer, Acker- und Grünland), Flächen mit Wohn- und Gewerbenutzung, Verkehrsflächen und Sondernutzungsflächen. Im Ergebnis liegt damit eine differenzierte Übersicht über Flächennutzungen und Freiraumtypen im Stadtgebiet vor.

Bestandsanalyse
In der Bestandsanalyse werden die in der Bestandsaufnahme erfassten Freiräume im Hinblick auf quantitative und qualitative Aspekte des Freiraumangebotes untersucht und bewertet.

Kern der Quantitativen Analyse ist die Untersuchung von Freiraumverfügbarkeit und Freiraumerreichbarkeit. Dazu werden schwerpunktmäßig die öffentlichen Grün- und Parkanlagen daraufhin analysiert, inwieweit sie in Abhängigkeit von den jeweiligen Wohnstandorten in der Stadt und in Korrelation mit statistischen Daten zur Bevölkerung verfügbar (Betrachtungsebene statistische Bezirke) und für die Bürgerinnen und Bürger mit angemessenem Zeitaufwand erreichbar sind. Darüber hinaus wird die Erreichbarkeit spezieller Freiraumangebote betrachtet, insbes. die Erreichbarkeit von Spielflächen für Kinder und Jugendliche, aber auch von Kleingärten und Friedhöfen im Hinblick darauf, dass diese bei geeigneten Voraussetzungen auch als allgemeiner Erholungsraum fungieren und das Angebot an öffentlichen Grün- und Parkanlagen insofern ergänzen können.

Ergänzt werden die Ergebnisse des ersten Analyseschrittes in einer Qualitativen Analyse um die Auswertung weiterer spezifischer Freiraumkategorien und -systeme. Betrachtet werden dabei nicht nur Freiräume mit Funktionen für die Freizeit und Erholung der Stadtbevölkerung, sondern ebenso Freiraumsysteme mit insbesondere ökologischen, schutzgebietsbezogenen, klimatischen, gesundheitswirksamen und stadtgliedernden Funktionen. Herangezogen werden in der qualitativen Analyse u. a. Flächen mit besonderen Freiraumfunktionen gemäß ISEK, Ruhige Bereiche gemäß Lärmaktionsplan Braunschweig, Flächen mit besonderen klimatischen Funktionen gemäß Stadtklimaanalyse Braunschweig 2017, Überschwemmungsgebiete, Schutzgebietsflächen nach Naturschutzrecht und Flächen des städtischen Biotopverbundkonzeptes. In der Zusammenschau können so Flächen und Ausprägungen für ein thematisch, funktional und gestalterisch differenziertes und damit multifunktionales Freiraumsystem identifiziert werden.

Die Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse zu Stärken und Schwächen wie auch zu besonderen Funktionen und Potentialen in der gesamtstädtischen Freiraumstruktur werden Grundlage für die Konzeptphase.

Konzept
Die Konzeptphase gliedert sich in die drei Bearbeitungsebenen Leitbild, Freiraummodell und teilräumliche Freiraumentwicklungskonzepte auf der Ebene der Stadtbezirke.

Das Leitbild greift die bisherigen planerischen Überlegungen zur Freiraumentwicklung auf und ergänzt sie um aktuelle und zukunftsorientierte Anforderungen an die Freiräume im Sinne einer multifunktionalen und ökologisch wirksamen Grünen Infrastruktur. Hier sind neben weiteren Themen beispielhaft die Anpassung an die Folgen des Klimawandels,

Maßnahmen zum Erhalt der Artenvielfalt und die zunehmende Bedeutung der Freiräume für die Gesundheit zu nennen.
In den Überlegungen zum Leitbild werden drei Raumkategorien in ihrer Abfolge von der Innenstadt bis zur Peripherie unterschieden, die das Stadtgebiet in drei idealisierte konzentrische Teilräume gliedern:

- den Kernraum, räumlich gefasst von der Okerumflut mit den grünen Wallanlagen als ringförmige Begrenzung, geprägt von der historischen Altstadt mit ihrer sehr hohen Dichte und spezifischen Bau- und Nutzungsstruktur
- den Stadtraum als der die Altstadt umgebende, von Bebauung und Infrastruktur durchzogene Stadtkörper bis zur Peripherie, geprägt von der Vielfalt städtischer Nutzungen unterschiedlichster Dichte, durchsetzt von zahlreichen Freiräumen der verschiedenen Kategorien Park- und Grünanlagen, Kleingärten, Friedhöfe, Spiel- und Sportanlagen
- den Kulturlandschaftsraum als Übergang vom baulich dominierten Stadtkörper zur umgebenden Landschaft, geprägt von land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen, gleichzeitig der Erholung dienend und von zahlreichen Infrastrukturtrassen durchzogen.

Die beschriebenen Raumkategorien werden ergänzt um eine überlagernde Ebene der Raumfunktionen, d. h. mit Flächenkulissen, die sich nach funktionalen Aspekten bilden.

Auf Basis des Leitbildes wird im Weiteren das städtische Freiraummodell der „Ringe und Achsen“ ergänzt und zukunftsorientiert fortgeschrieben. Der charakteristische und für ein einprägsames Bild notwendige Abstraktionsgrad wird beibehalten.

Im dritten Schritt der Konzeptphase werden die Ziele der Freiraumentwicklung mit Handlungsempfehlungen für die Stadtbezirksebene in teilräumlichen Freiraumentwicklungskonzepten detailliert.

Ausblick

Nachdem Bestandsaufnahme und -analyse nunmehr weitgehend abgeschlossen sind, soll im Weiteren konkret in die Konzeptphase eingestiegen werden. Dem vorangestellt ist als erster Schritt der Öffentlichkeitsbeteiligung eine Online-Befragung der Bürgerinnen und Bürger beabsichtigt. Hierüber soll ein möglichst breites Meinungsbild zum derzeitigen Freiraumangebot im Stadtgebiet sowie zu Wünschen und Ideen für die Zukunft eingeholt und als weiterer Input für die Konzeptphase ausgewertet werden.

Hinweis

In der Sitzung erfolgt eine Präsentation zum Freiraumentwicklungskonzept mit Erläuterung durch das beauftragte Büro „Gruppe Freiraumplanung – Freiraumplanung Ostermeyer und Partner mbB Landschaftsarchitekten“, Langenhagen.

Leuer

Anlage/n:
keine

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11825
Mitteilung
öffentlich

Betreff:
Braunschweiger Naturschutzpreis 2020

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	07.10.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)	30.10.2019	Ö

Sachverhalt:
A. Sachverhalt:
Der Rat der Stadt Braunschweig hat am 12. Juni 2018 beschlossen, dass die Verwaltung ein Konzept für einen erstmalig im Jahr 2020 auszulobenden Naturschutzpreis, ähnlich zur Struktur des Klimaschutzpreises, erarbeiten soll. Dieser soll sodann in einem zweijährigen Turnus, im Wechsel mit dem Braunschweiger Klimaschutzpreis, durchgeführt werden.

In diesem Zusammenhang hat der Rat die Verwaltung ferner gebeten als eigenen Baustein jeweils einen Preis für Kinder und Jugendliche auszuloben, der sich speziell an Kindergartengruppen und Schulklassen richtet und diese zur Teilnahme motivieren soll.

Die Verwaltung schlägt vor diesem Hintergrund das folgende Wettbewerbskonzept für den ersten Braunschweiger Naturschutzpreis in 2020 vor:

B. Wettbewerbsthemen/-kategorien:
Die inhaltliche Ausrichtung des Naturschutzpreises soll in jedem Jahr der Durchführung rotieren, um gezielt konkrete Aspekte des Naturschutzes ansprechen und herausheben zu können.

Die Verwaltung plant den ersten Braunschweiger Naturschutzpreis 2020 unter das Thema

„naturnahe Gartengestaltung sowie naturnahe Gewerbegrundstücksgestaltung“

zu stellen.

Das jeweilige Jahresthema soll im Rahmen verschiedener Kategorien sodann weiter präzisiert werden. Die Vorgabe von Wettbewerbskategorien dient der konkreten Ansprache der anvisierten Zielgruppen und somit auch der Motivation zur Teilnahme. Mit diesem Vorgehen hat die Verwaltung im Rahmen der Durchführung des Braunschweiger Klimaschutzpreises bereits gute Erfahrungen gemacht.

Für den Naturschutzpreis 2020 beabsichtigt die Verwaltung folgende drei Kategorien auszuloben:

I. Naturnah gestaltete Privatgärten
Insbesondere in Zeiten schwindender Artenvielfalt kann jeder, insbesondere im innerstädtischen Bereich, durch eine naturnahe Gartengestaltung für Insekten und Vögel Lebensräume schaffen bzw. verbessern und auf diesem Wege einen Beitrag zur Steigerung der Biodiversität leisten.
II. Naturnah gestaltete Gewerbegrundstücke

Die meist großen Flächen bieten ein enormes Potential für den Naturschutz, welches noch häufig unausgeschöpft bleibt.

III. Naturnahe Gartengestaltung durch Kinder und Jugendliche
Die Kategorie ist sehr weit gefasst. Kinder und Jugendliche können sich in dieser Kategorie einzeln oder in Gruppen, auch in Vereinen organisiert, mit Beiträgen zum Thema naturnahe Gartengestaltung beteiligen. Es kann sich um Projekte von Schulen, Kindertagesstätten und -gärten, Vereinen, Tagesmüttern oder sonstigen Initiativen handeln.

Maßgeblich ist die Einbindung von Kindern in die naturnahe Gartengestaltung und die dadurch erfolgende Heranführung an – und Begeisterung für das Thema.

C. Jury
Es wird empfohlen die Jury aus dem für den Bereich Umwelt zuständigen Dezernenten, aus drei Personen der drei größten Fraktionen des Rates, einem städtischen Naturschutz-beauftragten, einem Vertreter der Wissenschaft sowie einem Vertreter der örtlichen Umweltverbände/-initiativen zusammenzusetzen.

Mithin würde die Jury 7 Personen umfassen, so dass bei den Entscheidungsfindungen jedenfalls ein Mehrheitsbeschluss sichergestellt wäre.

D. Entscheidungsfindung und Kriterien
Grundsätzlich ist eine Entscheidungsfindung der Jury auf Grundlage der von den Bewerberinnen und Bewerbern zur Verfügung gestellten Unterlagen vorgesehen. Sofern vom Umfang möglich und seitens der Jury gewünscht, soll außerdem eine Bereisung der eingereichten bzw. ausgewählten Flächen erfolgen.

Für die Bewertung sollen die nachfolgenden Kriterien herangezogen werden:

I. Wert für Natur und Umwelt
II. Übertragbarkeit/Nachahmbarkeit
III. Nachhaltigkeit
IV. Innovationscharakter

Im Rahmen des Naturschutzpreises sollen nur Projekte bewertet und prämiert werden, die bereits abgeschlossen werden konnten oder sich zumindest bereits in der Umsetzung befinden. Das Stadium von Ideen und Konzepten soll demnach keine Berücksichtigung finden.

Ferner ist auch die Prämierung von Balkonen nicht vorgesehen.

E. Bewerbung und Zeitplan
Das Logo des Braunschweiger Naturschutzpreises, welches derzeit noch designed wird, soll bereits im Dezember 2019 veröffentlicht werden. Die konkrete Bewerbung des Braunschweiger Naturschutzpreises soll im Schwerpunkt sodann von Januar bis März 2020 insbesondere über Pressemeldungen und Social Media erfolgen. Hintergrund ist, dass sich die Bewerbung nicht mit der Adventszeit überschneidet, jedoch vor dem Beginn der Gartensaison erfolgen soll, so dass potentielle Teilnehmerinnen und Teilnehmer rechtzeitig von dem Naturschutzpreis Kenntnis erlangen können und somit die Möglichkeit erlangen ihre Garten- bzw. Flächengestaltungen entsprechend auszurichten.

F. Budget und Preise
Die Verwaltung beziffert die notwendigen finanziellen Mittel – entsprechend dem Klima-schutzpreis – mit 30.000 €. Als Preisgeld sind ebenfalls klimaschutzpreisentsprechend insgesamt 15.000 € eingeplant. Vorgesehen ist mindestens ein Preis pro Kategorie, wobei der 1. Preise pro Kategorie mit jeweils mindestens 2.000 € dotiert werden soll. Die weitere Aufteilung des Preisgeldes soll der unabhängigen Jury obliegen. Ferner sollen unabhängig von dem ausgelobten Preisgeld sämtliche Teilnehmerinnen und Teilnehmer mit einem

wertschätzenden Anerkennungspreis, z. B. in Form einer Urkunde, honoriert werden. Entsprechende Haushaltsmittel sind im Haushalt 2020 eingeplant und stehen vorbehaltlich des Haushaltsbeschlusses zur Verfügung.

Leuer

Anlage/n:
Anlage 1: Auslobungstext
Anlage 2: Zeitplan

Braunschweiger Naturschutzpreis 2020

Auslobung

A. Ziel des Wettbewerbs

Die Stadt Braunschweig möchte besonders gelungene Projekte auf dem Gebiet des Naturschutzes auszeichnen und öffentlichkeitswirksam darstellen.

Im ersten Auslobungsjahr sollen hervorzuhebende Beispiele zum Thema

„naturnahe Gartengestaltung sowie naturnahe Gewerbegrundstücksgestaltung“

ausgezeichnet werden.

Auf diesem Wege werden unterschiedlichste Ausprägungen von ausgezeichneten Naturgärten bzw. -flächen einer breiten Öffentlichkeit bekannt und regen zur Nachahmung an und damit zum konkreten Einsatz zur weitergehenden Steigerung der Biodiversität in der Stadt Braunschweig.

Gleichzeitig möchte sich die Stadt Braunschweig mit dem Naturschutzpreis bei ihren Bürgerinnen und Bürger für besonderes Engagement bzw. herausragende Projekte im Naturschutz bedanken.

B. Wettbewerbskategorien und Zielgruppen

Die Möglichkeiten der naturnahen Garten- bzw. Flächengestaltung sind nahezu grenzenlos und bieten breiten Raum für kreative und innovative Ideen.

Wichtig bei der Einreichung der Beiträge ist, dass die Umsetzung abgeschlossen bzw. weitgehend abgeschlossen ist. Reine Ideen und Konzepte können leider nicht berücksichtigt werden. Auch die Gestaltung von Balkonen ist ausgenommen.

Die Bewerbungen können in 3 verschiedenen Wettbewerbskategorien erfolgen:

I. Naturnah gestaltete Privatgärten

Durch eine naturnahe Gartengestaltung können vielfältige Lebensräume geschaffen bzw. verbessert werden. Dies stellt einen wichtigen Beitrag zur Steigerung der Biodiversität in der Stadt Braunschweig dar.

In diese Kategorie fallen naturnahe Privatgärten unabhängig davon, ob sie familienintern oder gemeinschaftlich, zum Beispiel im Rahmen einer Nachbarschaftskooperation, angelegt und gepflegt werden. Keine Rolle spielt außerdem, ob es sich um Eigentum oder Mietobjekte sowie klassische Hausgärten oder die Gestaltung von anderen Außenbereichen, wie z. B. der von Innenhöfen, handelt. Eingeschlossen sind weiter einzelne Kleingärten sowie von z. B. Baugenossenschaften angelegte Gemeinschaftsgärten, bei deren Anlage und Pflege der Naturschutz in besonderem Maße Berücksichtigung findet.

II. Naturnah gestaltete Gewerbegrundstücke

Die meist großen Flächen bieten ein enormes Potential für den Naturschutz.

In diese Kategorie fallen naturnah angelegte und gepflegte Außenanlagen von Industrie- und Gewerbebetrieben. Voraussetzung hier ist, dass die Maßnahmen freiwillig und nicht in Erfüllung von rechtlichen Vorgaben umgesetzt wurden.

III. Naturnahe Gartengestaltung durch Kinder und Jugendliche

Die Kategorie ist sehr weit gefasst. Kinder und Jugendliche können sich in dieser Kategorie einzeln oder in Gruppen, auch in Vereinen organisiert, mit Beiträgen zum Thema naturnahe Gartengestaltung beteiligen. Es kann sich um Projekte von Schulen, Kindertagesstätten und -gärten, Vereinen, Tagesmüttern oder sonstigen Initiativen handeln.

Maßgeblich ist die Einbindung von Kindern in die naturnahe Gartengestaltung und die dadurch erfolgende Heranführung an – und Begeisterung für das Thema.

C. Kriterien, Entscheidung und Auszeichnungen

Für den Braunschweiger Naturschutzpreis 2020 stehen insgesamt 15.000 € als Preisgeld zur Verfügung. Je Wettbewerbskategorie soll mindestens ein Preis vergeben werden. Die ersten Preise in jeder Kategorie werden jeweils mit mindestens 2.000 € dotiert. Die weitere Aufteilung des Preisgeldes liegt in der Entscheidungshoheit der unabhängigen Jury.

Die Jury entscheidet auf Grundlage der ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen. Ggf. kann die Jury zur Entscheidungsfindung Projekte besichtigen.

Für die Bewertung werden die nachfolgenden Kriterien herangezogen:

I. Wert für Natur und Umwelt
II. Übertragbarkeit
III. Nachhaltigkeit
IV. Innovationscharakter

D. Ablauf und Fristen

Die Wettbewerbsunterlagen können ab Januar 2020 von der Internetseite der Stadt www.braunschweig.de/naturschutzpreis heruntergeladen oder bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Braunschweig angefordert werden (s. Punkt F).

Abgabe: Bis zum 31. Mai 2020 muss der Wettbewerbsbeitrag bei der Unteren Naturschutzbehörde digital, postalisch oder persönlich eingereicht werden.

Die Preisverleihung soll im Rahmen einer städtischen Veranstaltung voraussichtlich im November 2020 erfolgen.

E. Einverständniserklärung

Mit der Einreichung geben die Teilnehmer das Einverständnis für die Veröffentlichung ihres Wettbewerbsbeitrages, die einschließlich der eingereichten Materialien wie z. B. Fotos bei der Preisverleihung, in Publikationen zum Wettbewerb und/oder auf der Internetseite der Stadt Braunschweig verwendet werden (Näheres s. Wettbewerbsformulare).

Ein Rechtsanspruch auf die Verleihung eines Preises besteht nicht. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

F. Ansprechpartner und Kontaktdaten

Stadt Braunschweig
Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz
Abteilung Umweltschutz, Naturschutzbehörde
Richard-Wagner-Str. 1
38106 Braunschweig

Christel Piegsa und Magnus Kucharek
Telefon: (0531) 470 - 6346 oder - 6349
Internet: www.braunschweig.de/naturschutzpreis

Zeitplan für den Naturschutzpreis 2020

Oktober 2019	
	Erstellung der Wettbewerbsformulare
	Planung und Organisation der Werbung (Buchung von Werbemedien etc.)
	Erstellung von Pressemitteilungen und Werbematerialien (Logo, Plakate etc.) Vorbereitung der Internetseite
	Jurybesetzung, Absprache des Jury-Termins mit Jurymitgliedern
	Festlegung des Rahmens der Preisverleihung (Ort, Termin, Beteiligte)
Januar 2020	**Offizielle Eröffnung des Wettbewerbs**
	Bewerbung
Ende Mai 2020	**Ablauf der Einreichungsfrist**
	Auswertung und Aufbereitung der Wettbewerbsbeiträge
	Aufbereitete Wettbewerbsbeiträge an Jury
	Vorbereitung der Jurysitzung
Oktober 2020	**Jurysitzung und –Entscheid** (ggf. nach Besichtigung von Projekten)
	Benachrichtigung der Gewinner
	Vorbereitung der Preisverleihung(en)
November 2020	**Preisverleihung(en)** u. U. Extra-Veranstaltung für den Kinder- und Jugendpreis (andere Tageszeit, anderes Rahmenprogramm)
Anfang 2021	Aufbereitung und Veröffentlichung (ausgewählter) Beiträge

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11827
Mitteilung
öffentlich

Betreff:
Baumschutz - geplante Naturdenkmal-Sammelverordnung

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	07.10.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)	30.10.2019	Ö

Sachverhalt:

Die Verwaltung hat die angekündigte Verordnung zur Sicherung von Bäumen als Naturdenkmal im Entwurf bereits fertiggestellt und das interne Beteiligungs- und Abstimmungsverfahren gestartet. Über dieses Vorhaben wurde bereits berichtet (vgl. die Mitteilungen Drs. 17-05241-01, Drs. 18-09237-01 sowie Drs. 19-11559-01).

Mit der Unterschutzstellung als Naturdenkmal sollen entsprechend wertvolle und prägende Bäume im Stadtgebiet einen besonders starken naturschutzrechtlichen Schutz erhalten.

Bisher sind in Braunschweig 10 Bäume als Naturdenkmal gesichert. Die meisten dieser Verordnungen stammen aus den 1960-er Jahren; der letzte wurde 1987 unter Schutz gestellt.

Die jetzige Verordnung sieht für die anstehende Tranche bisher über 40 potenzielle Naturdenkmäler vor, die im Sinne des § 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) u. a. aufgrund ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit als besonders erhaltenswert eingestuft wurden.

Die nähere Begründung leitet sich auch aus den ökologischen Werten, dem positiven Beitrag zur lokalen Klimaverbesserung sowie dem häufig ästhetisch-prägenden Erscheinungsbild in den Quartieren ab.

Mit der beabsichtigten neuen Sammel-Verordnung wird die bisherige Zahl nun auf einen Schlag mehr als vervierfacht.

Das verwaltungsinterne Beteiligungs- und Abstimmungsverfahren wurde am 19. September 2019 gestartet. Die Rückäußerungen der Fachdienststellen werden bis zum 18. Oktober 2019 erwartet.

Im Anschluss wird der verwaltungsabgestimmte Entwurf der Verordnung in das externe Beteiligungsverfahren u. a. mit den Grundeigentümern gegeben. In Abhängigkeit von den Reaktionen aus dieser Abfrage sind ggf. Nacharbeiten und eine nochmalige, finale Überarbeitung des Verordnungsentwurfes erforderlich.

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens soll der Verordnungsentwurf in die betroffenen Stadtbezirksräte, die Ausschüsse und den Rat zur Beschlussfassung gegeben werden.

Sofern sich keine Verzögerungen im o. g. Ablauf ergeben ist anvisiert, die Stadtbezirksräte ab Januar 2020 zu beteiligen, so dass der Rat frühestens im März 2020 beschließen kann.

Leuer

Anlage/n:
keine

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11826
Mitteilung
öffentlich

Betreff:
Sachstand Lärmaktionsplan

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	23.10.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)	30.10.2019	Ö

Sachverhalt:

Auf der Grundlage der europäischen Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie/2002/49/EG) wurde unter intensiver Einbeziehung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange ab 2012 der erste Lärmaktionsplan erarbeitet und im August 2013 von den politischen Gremien beschlossen. Ziel der Lärmaktionsplanung ist eine sukzessive Verringerung der Lärmbelastungen in Braunschweig.

Bearbeitungsstand
Die Fortschreibung des Lärmaktionsplans ist derzeit in Erarbeitung. Der erste Teil der Lärmminderungsplanung, die sogenannte Lärmkartierung, wurde im März 2018 abgeschlossen und die Ergebnisse wurden bereits veröffentlicht.

Für den zweiten Teil (Lärmaktionsplan) wurden die Ergebnisse der Lärmkartierung hinsichtlich des daraus abzuleitenden Handlungsbedarfs zur Lärmminderung bewertet. Darauf aufbauend wurde unter Einbindung aktueller Planungen und der Ergebnisse aus der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung das Maßnahmenprogramm zur Lärmminderung fortgeschrieben. Dazu wurde eine Online-Befragung (April - Mai 2018) durchgeführt und auch die Stadtbezirksräte (Drucksache 18-08644) beteiligt. Anschließend flossen die Vorschläge und Anmerkungen in die Konzeption eines Maßnahmenprogramms ein, welches nun als Entwurf vorliegt.

Diese Maßnahmenvorschläge werden nun mit dem Entwurf des Lärmaktionsplans im nächsten Schritt öffentlich ausgelegt. Anschließend erfolgen die Einarbeitung und Berücksichtigung der vorgebrachten Einwände. Abschließend soll der Lärmaktionsplan, voraussichtlich im ersten Quartal 2020, den Gremien als Beschlussvorlage vorgelegt werden.

Öffentliche Auslegung
Die öffentliche Auslegung ist für den Zeitraum vom 11. November bis 6. Dezember geplant. Die Auslegung erfolgt sowohl online als auch bei der Abt. Umweltschutz. Zu Beginn der Auslegung wird die Verwaltung über die relevanten Details, die Öffnungszeiten, die Webadresse u. a. mittels öffentlicher Bekanntmachung und Pressemitteilung informieren.

So haben die Träger öffentlicher Belange (TöB), die Stadtbezirksräte wie auch die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit sich über den Entwurf zu informieren und sich inhaltlich ggf. erneut einzubringen. Die Stadtbezirksräte erhalten diese Mitteilung im Anschluss an die Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses zur Kenntnis.

Leuer

Anlage/n:

Entwurf des Lärmaktionsplans Zusammenfassung

Stadt Braunschweig

Fortschreibung des Lärmaktionsplans mit Beteiligung der Öffentlichkeit

Entwurf: Zusammenfassung

Stadt Braunschweig
Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz
Abteilung Umweltschutz, Umweltplanung
Richard-Wagner-Straße 1
38106 Braunschweig

Gutachterliche Bearbeitung
LK Argus Kassel GmbH
Ludwig-Erhard-Straße 8
D-34131 Kassel
Tel. 0561.31 09 72 80
Fax 0561.31 09 72 89
kassel@LK-argus.de
www.LK-argus.de

Dipl.- Ing. Antje Janßen
Dipl.- Ing. Dirk Bänfer
M. Sc. Ines Freiherr

In Zusammenarbeit mit
konsalt GmbH
Altonaer Poststraße 13
D-22767 Hamburg
Tel. 040.35 75 27 0
Fax 040.37 75 27 13
info@konsalt.de
www.konsalt.de

Dipl.-Soz. Margit Bonacker
Dipl.-Umweltwissenschaftlerin Bettina Bachmeier

Oktober 2019

0 Zusammenfassung

Einleitung

Die Stadt Braunschweig (rund 250.000 Einwohner*innen) war als Ballungsraum der 2. Stufe nach EU-Umgebungslärmrichtlinie[1] verpflichtet, 2012 eine Lärmkartierung auszuarbeiten und muss diese in einem Turnus von 5 Jahren überprüfen und bei Bedarf überarbeiten[2]. Auf der Lärmkartierung aufbauend sind Lärmaktionspläne mit Information und Beteiligung der Öffentlichkeit aufzustellen bzw. in einem Turnus von 5 Jahren erforderlichenfalls zu überarbeiten[3] und an die EU-Kommission zu senden.

Der erste Lärmaktionsplan für Braunschweig wurde unter intensiver Einbeziehung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange ab 2012 erarbeitet und im August 2013 von den politischen Gremien beschlossen.

Die Lärmkartierung für die nun folgende Fortschreibung der Lärmminderungsplanung wurde im März 2018 mit der neuaufgelegten Broschüre „Lärmminderungsplanung, Teil 1: Lärmkartierung nach der EG-Umgebungslärmrichtlinie“ veröffentlicht.

Ziel der Lärmaktionsplanung ist eine Verringerung der Lärmbelastungen in Braunschweig. Ab welchen Lärmbelastungen eine Lärmaktionsplanung erforderlich wird, ist rechtlich nicht definiert.

Von Landesseite werden die Schwellenwerte L_{DEN} = 70 dB(A) / L_{Night} = 60 dB(A) als Auslösewerte der Lärmaktionsplanung benannt.[4] Für Braunschweig wurden entsprechend vorliegender Empfehlungen des Umweltbundesamts 5 dB(A) niedrigere Werte angesetzt, um möglichst kurzfristig Gesundheitsgefährdungen zu reduzieren und im Hinblick auf die Fortschreibung des Lärmaktionsplans in fünf Jahren rechtzeitig die Weichen zur mittelfristigen Minderung der Belästigungen durch Lärm vorzubereiten.

Zur effektiven Lärmminderung ist in der Regel eine Prioritätensetzung hinsichtlich der Handlungsoptionen erforderlich. D.h., Maßnahmen zur Lärmminderung sollen an den Hauptlärmquellen und in Bereichen, in denen viele Menschen lärmbetroffen sind, ansetzen.

---

1 Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm

2 siehe Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) § 47c Lärmkarten, Absätze 1 und 4

3 ebenda, § 47d Lärmaktionspläne, Absätze 1 und 5

4 Vgl. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt und Klimaschutz, Niedersächsischer Städte- und Gemeindebund, Niedersächsischer Städtetag: Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie - Lärmaktionsplanung - Handlungsempfehlungen zur Dokumentation und Berichterstattung (Musteraktionsplan), Stand 10.Juli 2008, S. 2

Die Maßnahmen des Lärmaktionsplans sollen durch Anordnungen oder sonstige Entscheidungen der zuständigen Träger öffentlicher Verwaltung umgesetzt werden. Der Lärmaktionsplan entfaltet somit eine interne Bindungswirkung für Behörden, nicht nur für die Gemeinde, sondern für alle Träger öffentlicher Verwaltung. Die Vorgaben des Lärmaktionsplans sind bei zukünftigen Fachplanungen zu berücksichtigen. Dabei ist die Lärmminderung als Ziel des Lärmaktionsplans einer von mehreren zu berücksichtigenden Belangen, die untereinander abgewogen werden müssen.

Mit der Fortschreibung des Lärmaktionsplans werden die Ergebnisse der Lärmkartierung hinsichtlich des daraus abzuleitenden Handlungsbedarfs zur Lärmminderung bewertet. Darauf aufbauend werden unter Einbindung aktueller Planungen und der Ergebnisse aus der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung die Maßnahmenkonzepte zur Lärmminderung im Straßenverkehr fortgeschrieben. Auch die Maßnahmenempfehlungen zu anderen Lärmquellen (Flugverkehr, Gewerbe, Schienenverkehr[5]) werden hinsichtlich ihrer Aktualität geprüft und bei Bedarf fortgeschrieben.

Die fortgeschriebenen Maßnahmenkonzepte zur Lärmminderung münden in einem aktualisierten Maßnahmenprogramm, in dem das Vorgehen und die Aktivitäten der Stadt Braunschweig für die nächsten 5 Jahre dargestellt werden. Für dieses Maßnahmenprogramm werden überschlägig die Kosten ermittelt sowie die lärmmindernden Wirkungen dargestellt.

Die Fortschreibung des Lärmaktionsplans enthält keine Weiterentwicklung des Zielkonzeptes zu den ruhigen Gebieten in der Stadt Braunschweig – hier sind die Aussagen des Lärmaktionsplans aus 2013 noch gültig und werden zusammengefasst nachrichtlich übernommen.

Lärmschwerpunkte in Braunschweig

Die Lärmkartierung wurde für die Lärmquellen Straßenlärm, Schienenlärm (Straßenbahn), Fluglärm sowie Industrie- und Gewerbelärm gesondert durchgeführt.[6] Zur Bewertung der Lärmsituation wurde der Frage nachgegangen, wie viele Personen von bestimmten Lärmpegeln belastet sind.

Deutlich wurde, dass die höchste Lärmbetroffenheit vom Straßenverkehrslärm ausgeht. 9.600 Einwohner*innen Braunschweigs sind Lärmbelastungen oberhalb des gesundheitlichen Schwellenwertes (L_{DEN} = 65 dB(A)) ausgesetzt.

---

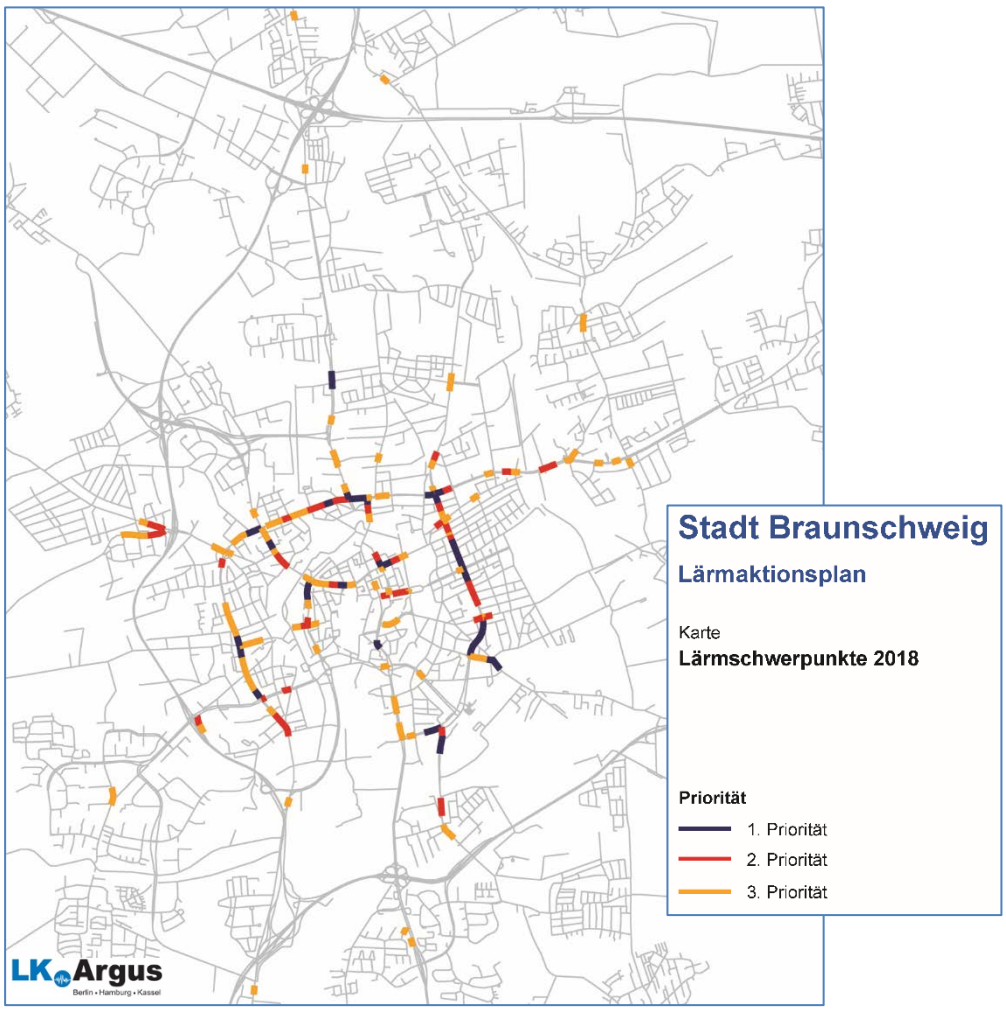
5 nur für den Straßenbahnverkehr – für den Schienenverkehr ist das Eisenbahnbundesamt (EBA) zuständig

6 Siehe auch Stadt Braunschweig, Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz, Abteilung Umweltschutz, Lärmminderungsplanung der Stadt Braunschweig - Lärmkartierung nach der EG-Umgebungslärmrichtlinie (ULR) – Stand 2018, der jeweils aktuelle Stand der Handreichung sowie die Lärmkarten sind einsehbar unter: http://www.braunschweig.de/laermminderungsplanung

Lärmschwerpunkte sind Bereiche in Braunschweig, in denen nicht nur einzelne Einwohner*innen von Lärmbelastungen oberhalb des Schwellenwertes betroffen sind.

In der nachfolgenden Abbildung sind die Lärmschwerpunkte 2018 dargestellt. Diese sind analog zum Vorgehen des Lärmaktionsplans 2013 nach der Höhe der Belastung und der Anzahl der Betroffenen in 3 Prioritätsstufen unterteilt.

- **Abbildung:** Lärmschwerpunkte 2018 nach Prioritäten im Straßennetz



Information und Mitwirkung der Öffentlichkeit

Ziel der Mitwirkung der Öffentlichkeit in Braunschweig war es, in einer ersten Beteiligungsrunde bereits frühzeitig Informationen zu ortsspezifischen Lärmbelastungen sowie Vorschläge und Anregungen für Lärmminderungsmaßnahmen zu erhalten. Die Information und Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der ersten Beteiligungsrunde per Internet durchgeführt. Im Rahmen der Online-Beteiligung (09.04.2018 bis 09.05.2018) konnten Bürger*innen auf der Internetseite

www.strategien-gegen-laerm.de Beiträge einreichen. Die Maßnahmen des ersten Lärmaktionsplans konnten ebenfalls bewertet und kommentiert werden.

Die Mehrheit der knapp 125 Beiträge aus der Öffentlichkeitsbeteiligung der ersten Runde befasste sich mit dem Straßenverkehrslärm. Der räumliche Schwerpunkt lag hierbei in der Innenstadt.

Die Fragen zur Maßnahmenbewertung des ersten Lärmaktionsplans wurden von 27 Personen beantwortet. Mit 56 % der Antwortenden wurde „Aktiver und passiver Schallschutz“ am häufigsten als sehr hilfreich bewertet. „Fahrbahnsanierung und lärmarmer Asphalt“ wurde mit 15 % am häufigsten als „nicht hilfreich“ bewertet.

Die Ergebnisse der Online-Beteiligung wurden den 19 Stadtbezirksräten zur Ergänzung vorgelegt. Im Oktober 2018 gingen Rückmeldungen aus drei Stadtbezirken ein. Die Anregungen flossen zusammen mit den Anmerkungen aus der Online-Beteiligung in die Maßnahmenkonzeption ein.

Die Maßnahmenvorschläge aus der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung sind in die erarbeiteten Maßnahmenkonzepte und -empfehlungen eingeflossen, soweit sie im Regelungsbereich des Lärmaktionsplans berücksichtigt werden konnten.

Andere Maßnahmenvorschläge wurden an die jeweils zuständigen Behörden zur weiteren Berücksichtigung übermittelt.

Die zweite Öffentlichkeitsbeteiligung wird zum Entwurf des Lärmaktionsplans durchgeführt.

Maßnahmenkonzepte zur Lärmminderung im Straßenverkehr

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über grundsätzliche Strategien und Maßnahmen zur Lärmminderung auf kommunaler Ebene.

- **Tabelle:** Strategien und Maßnahmen der Lärmaktionsplanung

Strategie	**Maßnahmen**
Vermeidung von Lärmemissionen	Stadtentwicklung: - verkehrssparsame Nutzungsdichte und -mischung - Lärmvermeidung bei Nutzungsansiedlungen
	Verkehrsentwicklung: - Förderung des Umweltverbundes (ÖPNV, Rad, Fuß) - Integriertes Parkraummanagement (P+R, Parkraumbewirtschaftung) - (Betriebliches) Mobilitätsmanagement, Nutzungsmodelle (Carsharing, öffentl. Fahrräder) - Fahrzeugmanagement (E-Mobilität, leiser Fuhrpark)
	- räumliche Verlagerung auf neue Netzteile

Strategie	Maßnahmen
Verlagerung von Lärmemissionen	- räumliche Verlagerung / Bündelung im Bestandsnetz
	- Lkw-Routenkonzept
Verminderung von Lärmemissionen	- Fahrbahnsanierung / lärmarme Fahrbahnbeläge
	- Verstetigung des Verkehrsflusses
	- Geschwindigkeitskonzept
	- Straßenraumgestaltung (zur Unterstützung einer Verkehrsverstetigung und von Geschwindigkeitskonzepten)
Verminderung von Immissionen	- Straßenraumgestaltung (Erhöhung Abstand Gebäude - Emissionsquelle)
	- Bauleitplanung (Festsetzung von Nutzungszuordnungen, Bebauungsflächen, Gebäudestellungen ...)
	- Schallschutzwände, -wälle
	- Schallschutzfenster

In Braunschweig werden diese Strategien zur Vermeidung, Verlagerung und Verminderung von Lärmbelastungen durch Planungen der Stadt- und Verkehrsentwicklung bereits an vielen Stellen verfolgt, z. B.

- über eine verkehrsreduzierende Stadtentwicklung durch Innenentwicklung und Standortkonzepte,
- durch die Förderung der umweltfreundlichen Verkehrsarten Fußgängerverkehr, Fahrradverkehr und öffentlicher Nahverkehr,
- mit Parkraummanagement, Park+Ride und Mobilitätsmanagement,
- durch Bündelung und Verlagerung von Kfz-Verkehren und insbesondere Lkw-Verkehren in möglichst lärmunsensiblere Bereiche,
- durch Geschwindigkeitsregelungen und Maßnahmen zur Verkehrsverstetigung,
- durch Umbau- und Fahrbahnsanierungsmaßnahmen in lärmbelasteten Straßen,
- mit lärmarmen Fahrzeugen im ÖPNV und
- durch Verringerung der Lärmeinwirkungen im Rahmen der Bauleitplanung.

Mit der Fortschreibung des Lärmaktionsplans werden die Ergebnisse der Lärmkartierung hinsichtlich des daraus abzuleitenden Handlungsbedarfs zur Lärmminderung bewertet – auch im Vergleich zu den Ergebnissen aus 2013.

Unter Einbindung aktueller Planungen und der Ergebnisse aus der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Maßnahmenkonzepte zur Lärmminderung im Straßenverkehr fortgeschrieben.

Weitere Lärmquellen

Neben dem Straßenverkehrslärm erfolgte auch eine Kartierung des Schienenverkehrslärms (Straßenbahn), des Gewerbelärms und des Flugverkehrslärms. Aufgrund der deutlich geringeren Anzahl Lärmbetroffener und z. T. anderer Zuständigkeiten bzw. begrenzter kommunaler Handlungsmöglichkeiten enthält auch die Fortschreibung des Lärmaktionsplans für diese Lärmquellen keine umfassenden Maßnahmenkonzepte, aber grundsätzliche Einschätzungen und Hinweise zum weiteren Vorgehen bei diesen Lärmquellen, die auch die Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung einbinden.

Maßnahmenprogramm Fortschreibung Lärmaktionsplan Braunschweig

Neben den grundsätzlichen und strategischen Ansätzen und Konzepten zur Lärmminderung sollen mit dem nachfolgenden Maßnahmenprogramm konkrete Maßnahmen benannt werden, deren Umsetzung im Geltungszeitraum der Fortschreibung des Lärmaktionsplans erfolgen soll.

Das Maßnahmenprogramm besteht aus

- **Maßnahmen, die bereits geplant sind** bzw. für die bereits Haushaltsmittel vorgesehen sind
- **ausgewählten Maßnahmenempfehlungen** des Lärmaktionsplans für prioritäre Maßnahmenbereiche, deren Prüfung und Umsetzung in den kommenden Jahren angestrebt werden soll
- **Prüf- bzw. Konzeptaufträgen** zur Vorbereitung weiterer Maßnahmen und
- **Grundsatzbeschlüssen** für Strategien zur kontinuierlichen, sukzessiven Bewältigung der Lärmkonflikte.

Der Schwerpunkt des Maßnahmenprogramms liegt auf Empfehlungen zu weiteren Tempo-30-Anordnungen, die im Vorfeld der Erarbeitung des Lärmaktionsplans in einem gesonderten Gutachten herausgearbeitet wurden.

Mit den bereits vorhandenen Planungen und den ausgewählten Maßnahmenempfehlungen der Fortschreibung des Lärmaktionsplans können rund 2.300 Einwohner*innen an den Lärmschwerpunkten entlastet werden. Dies entspricht 11 % aller Einwohner*innen an den Lärmschwerpunkten (rund 20.300 Einwohner*innen). Die Entlastungen liegen zwischen 1 und 2,5 dB(A).

Durch die geplanten Grundsatzbeschlüsse zur Berücksichtigung der Lärmminderungsbelange im Mobilitätsentwicklungsplan (MEP) sowie zum Einsatz lärmmindernder Fahrbahnbeläge sind weitere Lärmminderungen zu erwarten.

Die Kosten für die Umsetzung der ausgewählten Maßnahmen der Fortschreibung des Lärmaktionsplans liegen bei ca. 11.000 €, ohne die Kosten für die Konzepterstellungen und die konkrete Umsetzung der Grundsatzbeschlüsse.

Das nachfolgende 15-Punkte-Programm beinhaltet neben bereits geplanten Maßnahmen die ausgewählten Empfehlungen zur Umsetzung konkreter Maßnahmen, zu Prüf- bzw. zu Konzeptaufträgen sowie für Grundsatzbeschlüsse, die Basis der Aktivitäten zur Lärmminderung in den nächsten 5 Jahren für Braunschweig werden sollen.

15-Punkte-Programm zur Lärmaktionsplanung in Braunschweig

Bereits geplante Maßnahmen

- Ausweitung der kommunalen Geschwindigkeitsüberwachung
- Deckschichterneuerung in den Lärmschwerpunkten Altmarkstraße, Hagenring, Saarstraße und Sackring mit SMA 0/11 S

Umsetzung ausgewählter Maßnahmen

Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 auf 30 km/h in folgenden Straßenabschnitten

- Wilhelmstraße, Wendenstraße - Fallersleber Straße
- Madamenweg, Altstadtring - Madamenweg 10
- Mittelweg, Taubenstraße - Ludwigstraße
- Sonnenstraße, Wilhelmitorwall - Güldenstraße
- Bültenweg, Nordstraße - Am Bülten (im Nachtzeitraum, 0-5 Uhr)
- Ebertallee, Messeweg - Johanniterstraße) (im Nachtzeitraum)
- Altmarkstraße, ca. an der Riede - Bahnübergang (im Nachtzeitraum)
- Bevenroder Straße nördl. Ortseingang - Dibbesdorfer Str. (im Nachtzeitraum, 0-5 Uhr)
- Berliner Heerstraße, Ziegelkamp – Moorhüttenweg (im Nachtzeitraum, 0-5 Uhr)
- Turnusmäßige Überwachung der Einhaltung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h auf der Stobenstraße durch Geschwindigkeitskontrollen.

Prüf- bzw. Konzeptaufträge

- Innerstädtische Ruheoasen (Pocket-Parks):
  Prüfung, ob im Innenstadtbereich zur Kompensation der hohen Lärmbelastungen Ruheoasen z. B. in oder als Pocket-Parks entwickelt werden können und wie bestehende ruhige Freiflächen bekanntgemacht und beworben werden können

Verabschiedung von Grundsatzbeschlüssen

- Berücksichtigung der Lärmminderungsbelange im Mobiltätsentwicklungsplan (MEP): Im Rahmen des zu erstellenden MEP sollen Maßnahmen für eine gesamtstädtische Lärmminderung Berücksichtigung finden

- Einsatz lärmmindernder Asphalte:
  Bei Neubau und Sanierung von Straßen im Bereich der Lärmschwerpunkte wird von Seiten der Stadt Braunschweig der Einsatz des optimalsten lärmmindernden Asphalts geprüft. Die zuständige Landesbehörde soll ebenfalls bei Neubau und Sanierung im Bereich der Lärmschwerpunkte den Einsatz des optimalsten lärmmindernden Asphalt prüfen

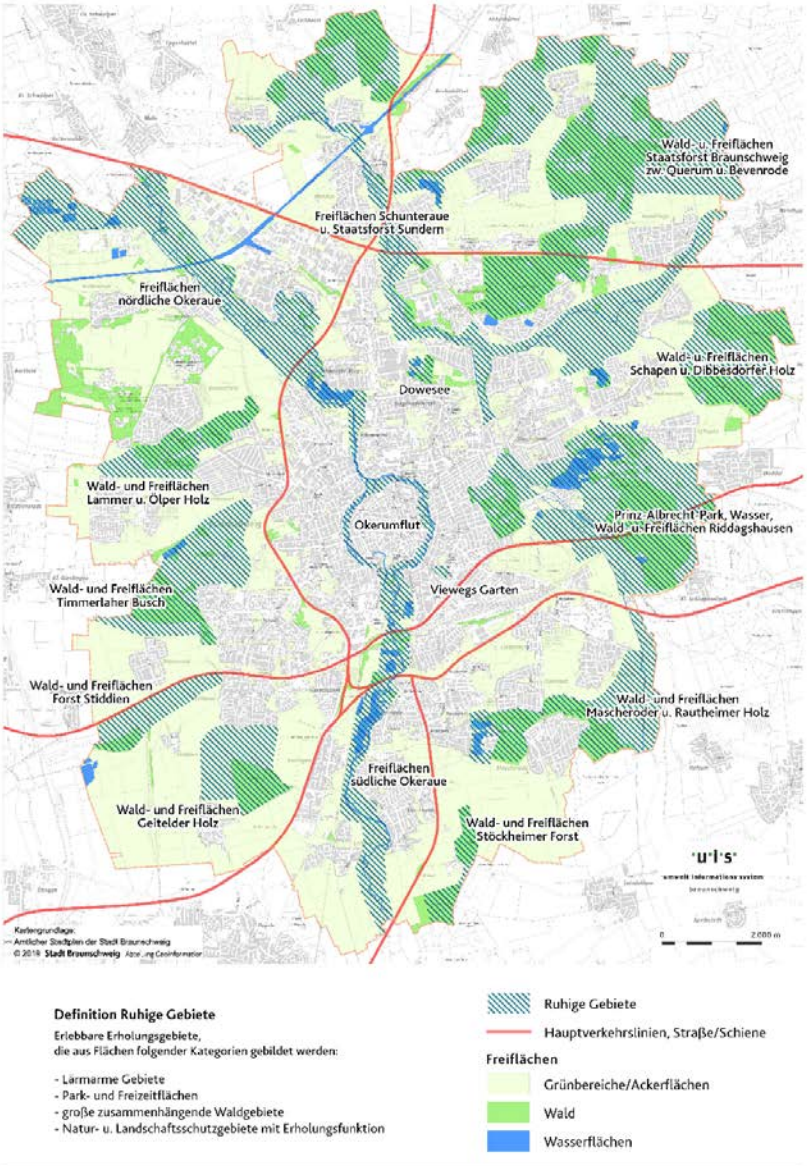
Ruhige Gebiete (entsprechend LAP 2013) und Ruheoasen

Im Rahmen des Lärmaktionsplans 2013 wurde aufbauend auf der Darstellung der Rahmenbedingungen sowie der rechtlichen Bedeutung ein Zielkonzept für ruhige Gebiete in Braunschweig entwickelt.

Dieses Konzept hat weiterhin Gültigkeit, im Rahmen der Fortschreibung der Lärmaktionsplanung ist keine Weiterentwicklung bzw. Änderung des Konzeptes zu ruhigen Gebieten vorgesehen.

Ergänzt wird das Konzept durch Zielsetzungen zu Ruheoasen im Innenstadtbereich zur Kompensation der dort vorhandenen hohen Lärmbelastungen.

- **Abbildung:** Zielkonzept ruhige Gebiete



Ruheoasen in der Innenstadt

Die meisten Lärmschwerpunkte liegen im innerstädtischen Bereich innerhalb des Wilhelminischen Rings. Viele dieser Lärmschwerpunkte lassen sich durch verkehrsbezogene Maßnahmen nicht oder nicht ausreichend entschärfen.

Zur wohnortnahen Kompensation der hohen Lärmbelastungen soll geprüft werden, ob in der Innenstadt kleine Ruheoasen geschaffen werden können. Dies kann z. B. in Form von neuen Pockets-Parks, der ruhebezogenen Aufwertung von bestehenden Grünflächen erfolgen. Auch im Straßenraum können mit der Einrichtung von Parklets Kleinstoasen als relativ ruhige Rückzugsbereiche, die eine reduzierte Lärmwahrnehmung ermöglichen, umgesetzt werden.

Darüber hinaus werden innerstädtisch bestehende ruhige Grünflächen herausgearbeitet. Für diese soll geprüft werden, wie diese bekannt gemacht werden können (Bewerbung, Ausschilderung etc.).

Eine Konkretisierung möglicher Ruheoasen soll dann im Rahmen weiterer Planungen erfolgen.

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11847
Mitteilung
öffentlich

Betreff:
Hauptbahnhof Braunschweig - Städtebauliche Neuordnung des Umfeldes

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	11.10.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (zur Kenntnis)	29.10.2019	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)	30.10.2019	Ö

Sachverhalt:

Das weitestgehend in den 60er Jahren entstandene Umfeld des Hauptbahnhofs entspricht heute mit seinen großflächigen Verkehrsräumen nicht mehr den Anforderungen an eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung. Mit der Zielsetzung, diese wichtige Visitenkarte der Stadt Braunschweig durch eine Neuordnung zu einem zukunftsfähigen urbanen Quartier der kurzen Wege umzugestalten, wurde im April dieses Jahres ein zweiphasiger städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt.

Da neben städtischen Flächen insbesondere Areale der Deutschen Bahn sowie im Bereich der Kurt-Schumacher-Straße das Atrium Bummel Center der WERTGRUND Asset Management GmbH betroffen sind, wurde der Wettbewerb einvernehmlich und in enger Kooperation mit den genannten Grundstückseigentümern ausgelobt. Eingeladen wurden 10 regionale und überregionale Arbeitsgemeinschaften von Stadt- und Verkehrsplanern, um neben den baulichen und nutzungsrelevanten Potentialen Ideen für die Neuordnung der Verkehre, die Vernetzung mit dem Park "Viewegs Garten" und den angrenzenden Quartieren sowie attraktive und eindeutige Stadträume für den Weg der Ankommenden in die Stadt zu entwickeln.

Im Rahmen der am 6. September in der Stadthalle stattgefundenen Jurysitzung wurde der Wettbewerb "Hauptbahnhof Braunschweig - Städtebauliche Neuordnung des Umfeldes" nun entschieden. Die elfköpfige Jury setzte sich aus Vertretern der Auslobung (Stadt, DB Station & Service AG und Wertgrund) und Vertretern der Politik, sowie externen Fachpreisrichtern zusammen. Für die sechs zu beurteilenden Arbeiten bestimmte die Jury drei Preise und eine Anerkennung. Der erste Preis wurde an die Braunschweiger Arbeitsgemeinschaft WELPvonKLITZING mit BM Consult und GKL vergeben, der zweite Preis an das Düsseldorfer Büro Thomas Schüler, das in Kooperation mit BSV arbos einen Entwurf abgegeben hatte. Für den dritten Preis wurde die Arbeitsgemeinschaft Brederlau und Holik mit ARGUS ausgezeichnet.

1. Preis - Büro WELPvonKLITZING (Anlage 1)

Der Siegerentwurf des Büros WELPvonKLITZING in Zusammenarbeit mit BM Consult als Verkehrsplaner und GKL als Landschaftsplaner zeichnet sich durch eine gelungene Integration des Bahnhofs in die Stadt aus. Die bisher fehlende Orientierung zur Stadt wird planerisch durch die Herausarbeitung eines maßstabsgerechten Bahnhofsvorplatzes, der auch die ovale Form des Daches aufgreift, mit sinnvollen baulichen Verdichtungen in Form von bis zu achtgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern im Bahnhofsumfeld hergestellt. Dies trägt wesentlich zur Integration des Bahnhofs in das neue Bahnhofsquartier und damit in die Gesamtstadt bei. Weiterhin werden im Nahbereich des denkmalgeschützten Hauptbahnhofs funktionale Einrichtungen wie ein Fahrrad- und Parkhaus sowie ein Busterminal angeordnet, um die verkehrlichen Verknüpfungen für die Reisenden zu verbessern. Besonders hervorzuheben ist der vorgegebene und weitest gehende Erhalt des Viewegs Garten sowie dessen besonders gelungene Vernetzung mit dem gegenüber liegenden Bahnhofsviertel. In diesem Entwurf setzt sich der Park, der in Teilbereichen überbaut, aber genauso in Teilbereichen erweitert wird, sowohl gegenüber der Kurt-Schumacher-Straße, als auch zwischen den Bahngleisen und dem BraWoPark fort.

Durch die Entkopplung von Straßenverkehr und Stadtbahn im Parkbereich wird die Führung der Stadtbahngleise bis auf die Wendeschleife erhalten. Dies wird als großer Vorteil für die Realisierbarkeit angesehen. Alle Verkehrsanlagen scheinen ausreichend dimensioniert. Das Fahrradparken liegt mit direkter Anbindung an den Bahnhof an der richtigen Stelle. Sowohl die Linienbusstation als auch die Anbindung Stadtbahn - DB ist gut gelöst und realisierbar. Der Entwurf respektiert das Bahnhofsgebäude in seiner Form und grundsätzlichen Bedeutung als Denkmal.

Eine dichte urbane Wohnnutzung wird in Form von Hofstrukturen ergänzt und weitestgehend in Richtung Grün orientiert. Dienstleistung und Gewerbe sind sinnvollerweise zum Ring orientiert. Der Entwurf scheint durch die einzelnen Blockbereiche sehr gut in Bauabschnitten umsetzbar. Dies ist neben der Beibehaltung der Stadtbahntrasse ganz offensichtlich ein großer Vorteil des Entwurfs in der Umsetzbarkeit.

2. Preis – Thomas Schüler Architekten (Anlage 2)

Der zweite Preisträger, Thomas Schüler Architekten in Zusammenarbeit mit BSV arbos als Verkehrsplaner, verfolgt für den Bahnhofsvorplatz ein grundlegend anderes Konzept. Der hier vorgeschlagene Platzraum wird vom Wilhelminischen Ring durchschnitten. Die Orientierung in die Innenstadt wird über diesen Platzraum jedoch ebenfalls sehr gut hergestellt.

Die Arbeit überzeugt mit einer klaren und logischen Leitidee der räumlichen Anbindung von Stadt und Bahnhof. Durch den gefassten Bahnhofsvorplatz und den kleineren Elmplatz gelingt eine gute Orientierung vom Bahnhof in die Kurt-Schumacher-Allee in Richtung Kernstadt. Durch eine angemessene Dichte und Kleinteiligkeit in der vorgeschlagenen Bebauung am Viewegs Garten ist die Idee der europäischen Stadt räumlich gut abzulesen. Die Arrondierung der Stadtkörper an der Ringstraße durch vier Baufelder stärkt das Leitbild und fasst den Bahnhofsbereich in guter Proportion. Das städtebauliche Konzept ergänzt durch gut gesetzte Raumkanten die bestehende Baustruktur und bindet die Solitäre der Nachkriegsmoderne ein. Dadurch entstehen qualitativ hochwertige Freiräume, besonders durch die Ausdifferenzierung von Stadt (Plätze) und Landschaftsräumen (Garten).

Durch die Verdichtung der Stadträume wird ein hoher Eingriff in die bestehende Verkehrsinfrastruktur erforderlich, der eine Entwicklung in Bauabschnitten erschwert. Der Mobilitätshub im Süd-Westen wird besonders aufgrund der kompakten Organisation begrüßt. Als Nachteil hingegen erscheint hier die nicht realisierbare Regio-Stadtbahnanbindung.

Der Bahnhofsvorplatz bekommt durch die klare Fassung eine angemessene Dimension. Insgesamt ist die Arbeit ein sehr guter Beitrag zur Anbindung von Stadt und Bahnhof, dem es gelingt, die Eigenarten der Nachkriegsmoderne mit der dichten Struktur der europäischen Stadt zu komplettieren.

3. Preis – Büro Brederlau und Holik (Anlage 3)

Der dritte Preisträger, das Büro Brederlau und Holik in Zusammenarbeit mit ARGUS als Verkehrsplaner, bildet ebenfalls einen durch den Wilhelminischen Ring geteilten Platzraum aus. Auch hier ist eine gute Orientierung in die Innenstadt gegeben. Den Verfassern gelingt es, durch die Verbindung des Bahnhofsvorplatzes mit dem Stadtfoyer in Richtung Innnenstadt qualitätvolle, zusammenhängende Stadträume entlang der Verkehrsräume zu entwickeln. Dadurch entsteht ein einladendes Entreé in Richtung Innenstadt, das städtebaulich durch mehrere Hochpunkte markiert wird. Das gibt dem "Bahnquartier" in diesem Bereich eine räumliche Fassung.

Die verkehrlichen Funktionalitäten sind im Wesentlichen dargestellt, sind jedoch in verschiedenene Punkten kritisch zu bewerten. Die Gleisführung der Stadtbahn in der Kurt-Schumacher-Straße wurde entgegen der Auslobung nicht beibehalten.

Der Entwurf zeigt mehrere Platz- und Freiräume. Die städtebauliche freiräumliche Organisation der Mobilitätsdrehscheibe ist verbesserungswürdig und die Vernetzung zwischen urban geprägter Bebauung und den Grün- und Freiräumen stärker herauszuarbeiten. Hinsichtlich der funktionalen Qualitäten werden insbesondere Nutzungsmischungen und mit öffentlichkeitswirksamen Nutzungen versehene Erdgeschosszonen der straßenbegleitenden Bebauung gewürdigt. Das Konzept berücksichtigt die Bedeutung des Hauptbahnhofs als Denkmal. Eine bauabschnittsweise Umsetzung des Gesamtkonzeptes scheint möglich.

Fazit:

Der Erhalt und die Vergrößerung der Grünanlage „Viewegs Garten“ um etwa 8.000 qm sowie deren Vernetzung und Einbindung in ein urban geprägtes Umfeld sind von großer städtebaulicher Bedeutung und sprechen aus Sicht der Verwaltung für den Siegerentwurf. Auch unter gestalterischen sowie stadt- und verkehrsplanerischen Aspekten sticht der Siegerentwurf des Büros WELPvonKLITZING in Zusammenarbeit mit BM Consult als Verkehrsplaner und GKL als Landschaftsplaner aus dem Teilnehmerfeld hervor.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Planungen auf Grundlage dieses Entwurfs weiter zu entwickeln.

Leuer

Anlage/n:
Anlage 1 – Lageplan WelpvonKlitzing
Anlage 2 – Lageplan Thomas Schüler
Anlage 3 – Lageplan Brederlau und Holik

Stadt Braunschweig

Anlage 1

Hauptbahnhof Braunschweig - Städtebauliche Neuordnung des Umfeldes

1. Preis WelpvonKlitzing

Maßstab 1:4000

Stadtgrundkarte [1] der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte [2]

[1] © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

[2] © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Stadt **Braunschweig**

Anlage 2

Hauptbahnhof Braunschweig - Städtebauliche Neuordnung des Umfeldes

2. Preis Thomas Schüler Architekten

Neuordnung Umfeld Hauptbahnhof Braunschweig

Maßstab 1:4000

Stadtgrundkarte [1] der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte [2]

[1] © **Stadt Braunschweig** Abteilung Geoinformation

[2] © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Stadt **Braunschweig**

Anlage 3

Hauptbahnhof Braunschweig - Städtebauliche Neuordnung des Umfeldes

3. Preis Brederlau und Holik

Maßstab 1:4000

Stadtgrundkarte [1] der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte [2]

[1] © **Stadt Braunschweig** Abteilung Geoinformation

[2] © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11898
Mitteilung
öffentlich

Betreff:
Sitzungstermine des Planungs- und Umweltausschusses im Jahr 2020

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 0600 Baureferat	15.10.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)	30.10.2019	Ö

Sachverhalt:
Im Einvernehmen mit der Vorsitzenden des Planungs- und Umweltausschusses sind folgende Sitzungstermine für das Jahr 2020 festgelegt worden:

Weihnachtsferien bis 6. Januar 2020

Wochentag	**Datum**	**Uhrzeit**	**Ort**
Mittwoch	5. Februar 2020	15:00 Uhr	Großer Sitzungssaal
Mittwoch	11. März 2020	15:00 Uhr	Großer Sitzungssaal

Osterferien vom 30. März bis 14. April 2020

Wochentag	**Datum**	**Uhrzeit**	**Ort**
Mittwoch	6. Mai 2020	15:00 Uhr	Großer Sitzungssaal
Mittwoch	1. Juli 2020	15:00 Uhr	Großer Sitzungssaal

Sommerferien vom 16. Juli bis 26. August 2020

Wochentag	**Datum**	**Uhrzeit**	**Ort**
Mittwoch	16. September 2020	15:00 Uhr	Großer Sitzungssaal

Herbstferien vom 12. Oktober bis 23. Oktober 2020

Wochentag	**Datum**	**Uhrzeit**	**Ort**
Mittwoch	4. November 2020	15:00 Uhr	Großer Sitzungssaal
Mittwoch	2. Dezember 2020	15:00 Uhr	Großer Sitzungssaal

Leuer

Anlage/n: keine

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11881
Mitteilung
öffentlich

Betreff:
Nutzungsänderung in ein Wettbüro für Pferde- und Sportwetten, Friedrich-Wilhelm-Straße 25

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 60 Fachbereich Bauordnung und Brandschutz	21.10.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)	30.10.2019	Ö

Sachverhalt:

Das VG Braunschweig hat die Stadt verpflichtet, das Ende 2013 beantragte Wettbüro im Gebäude Friedrich-Wilhelm-Straße 25 zu genehmigen, weil sich aus dem zugrunde liegenden Bebauungsplan kein Versagungsgrund ergibt.

Der Sachverhalt ist diesbezüglich bereits bekannt. Der Auslegung des geänderten Bebauungsplanes (IN 251) wurde in diesem Zusammenhang durch den Verwaltungsausschuss am 10.09.2019 bereits zugestimmt.

Da auch keine bauordnungsrechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Belange der Genehmigung im Wege stehen, ist die Baugenehmigung nunmehr zu erteilen. Dies ist erforderlich, um Schadensersatzansprüche des Bauherrn zu verhindern

Für den Fall, dass das Berufungsverfahren beim OVG erfolgreich für die Stadt verlaufen sollte und das Urteil des VG Braunschweig aufgehoben wird, wird die Baugenehmigung mit einem Widerrufsvorbehalt versehen, der einen Rückbau der geplanten Verbindungen der bereits vorhandenen Einheiten „Wettannahmestelle“ und „Sportsbar“ in dem Gebäude vorsieht.

Der Stadtbezirksrat 131 Innenstadt erhält zu seiner Sitzung am 05.11.2019 eine gleichlautende Mitteilung.

Leuer

Anlage/n: ./.

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-10276-01
Mitteilung
öffentlich

Betreff:
Förderprogramm für Lastenräder

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr	23.10.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)	30.10.2019	Ö

Sachverhalt:

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 02.04.2019 beschlossen:

Die Verwaltung wird gebeten, Möglichkeiten zu untersuchen und zu bewerten, um den Einsatz von Lastenrädern in Braunschweig durch Anreize zum Erwerb von Lastenrädern über ein Förderprogramm mit Förderrichtlinien zu erhöhen. In den Förderrichtlinien sind förderfähige Lastenräder, Höhe oder Staffelung der Förderungen, Antragsberechtigte, Verfahren und ähnliches mehr aufzunehmen. Elektrokleinfahrzeuge (z. B. Roller) sind auch zu berücksichtigen. Auch sind mögliche Kooperationspartner einzubeziehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Einführung
Das Interesse am Transport von Lasten mit Fahrrädern ist in den letzten Jahren bundesweit gestiegen. Speziell in innenstadtnahen Bereichen ist die Lastenradnutzung allgemein und insbesondere im Wirtschaftsverkehr eine bequeme und umweltschonende Möglichkeit, auch größere Ladungen zu transportieren.
Mit Muskelkraft betriebene Lastenfahrräder bieten ebenso wie Lastenpedelecs die Chance auf eine umweltschonende, lärmreduzierte und platzsparende Mobilität in Städten. Mit elektrisch unterstützten Lastenrädern können auch weitere Strecken sowie Steigungen bewältigt werden. Damit kann der Aktionsradius für den Transport komfortabel erweitert werden. Mit einer Förderung von Lastenfahrrädern kann in Städten zur Luftreinhaltung und Lärmreduzierung beigetragen sowie ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

In der Anschaffung sind Lastenräder sowie Lastenpedelecs im Vergleich zu herkömmlichen Fahrrädern deutlich kostenintensiver. Förderprogramme für die Anschaffung können dazu beitragen, Anschaffungshürden zu überwinden. Eine spezifische Berücksichtigung kleiner und mittelständischer Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe können diese dazu anhalten, Dienstfahrten, die zuvor mit dem Kfz erledigt wurden, fortan nach Möglichkeit mit dem Lastenrad zu erledigen.

Förderprogramm für die Anschaffung von Lastenfahrrädern
Einem Programm zur Förderung von Lastenfahrrädern insbesondere für den Wirtschaftsverkehr muss der Erlass einer entsprechenden Förderrichtlinie vorangehen. Diese legt unter anderem fest, welche Lastenräder Gegenstand der Förderung sind, wie Art und Umfang der Förderung ausgestaltet sind, wer antragsberechtigt ist und erläutert den Prozess der Antragstellung.

Städte, die bereits in der Vergangenheit Förderprogramme aufgestellt haben, können in der Regel auf eine positive Resonanz zurückblicken. Die Fördergelder wurden zumeist innerhalb kürzester Zeit abgerufen.
Die Förderprogramme sind in der Regel für ein Jahr ausgeschrieben. Eine Antragstellung ist möglich, solange die eingestellte Gesamtfördersumme nicht erschöpft ist. In Abhängigkeit von der Resonanz könnte das Förderprogramm im darauffolgenden Jahr weitergeführt und gegebenenfalls aufgestockt werden.

Sollte die Politik die Bereitstellung eines Förderbudgets konkretisieren, bietet es sich an, das bestehende Förderprogramm aus Hannover zur Grundlage für eine Braunschweiger Lösung zu nehmen.

Förderfähige Lastenräder und Höhe der Förderung
In das Förderprogramm der Stadt Braunschweig sollten ein- und zweispurige, zulassungs- und versicherungsfreie Lastenfahrräder ohne batterieelektrische Tretunterstützung und mit batterieelektrischer Tretunterstützung (Lastenpedelecs bis 25 km/h) aufgenommen werden.

Aufgrund der Tatsache, dass Lastenpedelecs bis 45 km/h zulassungs- und versicherungspflichtig sind, sollten entsprechende Modelle vorerst nicht in der Förderrichtlinie berücksichtigt werden. Abhängig von der Evaluation des Förderprogramms könnten sie eventuell zukünftig ergänzt werden.

Fördertatbestände	**Förderung**	**Maximale Förder-anzahl**	**Maximale Förderhöhe**
Lastenrad ohne elektrische Antriebsunter-stützung (Neukauf)	25 % der Netto-Kosten (Gesamtkosten abzüglich der gesetzl. Mehrwertsteuer)	1	500 Euro
Lastenrad mit elektrischer Unterstützung (Neukauf)		1	1.000 Euro

In Braunschweig sollen explizit Lastenräder gefördert werden, bei denen die Chance auf eine hohe Auslastung besteht, weil sie entweder in einem beruflichen Kontext genutzt werden oder mehreren Personen zur Verfügung stehen.

Ferner sieht der Ratsbeschluss vor zu prüfen, ob die Integration von Elektrokleinstfahrzeugen, wie z. B. E-Tretroller, Segways, Monowheels etc., in das Fördeerprogramm in Frage kommt.
Pedelecs werden verkehrsrechtlich mit Fahrrädern gleichgestellt. Elektrokleinstfahrzeuge sind jedoch im Gegensatz zu Pedelecs als neue Klasse von Fahrzeugen zu verstehen, die durch einen elektrischen Motor angetrieben wird. Daher werden sie mit Kraftfahrzeugen gleichgestellt und sind somit auch versicherungspflichtig. Die Personenbeförderung, der Transport von Gegenständen sowie der Anhängerbetrieb sind für Elektrokleinstfahrzeuge nicht gestattet (siehe Elektrokleinstfahrzeugeverordnung).
Der Mehrwert insbesondere im Wirtschaftsverkehr wird dadurch als begrenzt eingeschätzt. Vor diesem Hintergrund sieht die Verwaltung davon ab, Elektrokleinstfahrzeuge im Rahmen des Förderprogramms zu berücksichtigen.

Antragsberechtigte Nutzergruppen
Im Rahmen des Förderprogramms sollten folgende Nutzergruppen begünstigt werden:
- Gewerbebetriebe und Unternehmen unabhängig von der Rechtsform mit Sitz oder Niederlassung in der Stadt Braunschweig
- freiberuflich tätige Personen, die in der Stadt Braunschweig ansässig sind
- Stiftungen, Genossenschaften, eingetragene Vereine und Körperschaften des öffentlichen Rechts mit Sitz in der Stadt Braunschweig
- Wohnungseigentümergemeinschaften mit Grundstück in der Stadt Braunschweig

Nicht antragsberechtigt sollen Privatpersonen, politische Parteien sowie mit Bundes-, Landes-, Landkreis- oder Kommunalbehörden sowie deren Tochtergesellschaften sein.

Die Förderrichtlinie sollte berücksichtigen, dass je Antragstellung nur ein Fahrzeug förderfähig ist. Diese Begrenzung kann ebenfalls im Rahmen einer Evaluation überprüft werden und eventuell bei einer Fortführung des Förderprogramms angepasst werden.

Die Zweckbindungsfrist sollte, wie auch in Hannover, zwei Jahre betragen.

Erforderliche Nachweise
Als Nachweis für die Antragsberechtigung sollten die folgenden Dokumente dem Antrag beigefügt werden:
- Gewerbetreibende: aktueller Gewerbeschein oder ein Handelsregisterauszug in Kopie, aus dem hervorgeht, dass der Sitz oder eine Niederlassung in der Stadt Braunschweig existiert
- Freiberuflichkeit: Nachweis in Kopie, aus dem hervorgeht, dass die Antragstellerin oder der Antragsteller eine Betriebsstätte in Braunschweig (z. B. Mietvertrag o. ä.)
- Gemeinnützigkeit: Bestätigung über die Befreiung von der Gewerbesteuer in Kopie erforderlich
- Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG): Kopie des bestandskräftigen Beschlusses der WEG zur Beantragung und Durchführung der Maßnahme einschließlich einer entsprechenden Beauftragung der Hausverwaltung (sofern vorhanden), ein aktueller Grundbuchauszug, aus dem hervorgeht, dass das Grundstück der WEG, auf dem die Maßnahme umgesetzt wird, in Braunschweig gelegen ist sowie eine Bestätigung der Hausverwaltung, dass der Beschluss der WEG nicht angefochten wurde

Konkretisierung der Förderrichtlinie
Die für Braunschweig zu erstellende Förderrichtlinie wäre gemäß den genannten Rahmenbedingungen zu erstellen. Dazu können die folgenden Punkte der Förderrichtlinie aus Hannover
7. Antragstellung vor Kauf bzw. Maßnahmenbeginn
8. Förderzusage (Bewilligungsbescheid)
9. Auszahlungsvoraussetzungen
10. Rechtsanspruch
11. Aufhebung und Erstattung
12. Weiterveräußerung, Rückzahlung
13. Ausschluss der Doppelförderung

vollumfänglich übernommen werden. Die übrigen Bestandteile sind für ein Braunschweiger Förderprogramm entsprechend anzupassen.

Haushaltsmittel für ein Lastenrad-Förderprogramm sind in aktuellen Haushaltsplanentwurf nicht eingeplant. Sofern im Rahmen der Haushaltsberatungen Haushaltsmittel bereitgestellt würden, würde die Verwaltung eine Förderrichtlinie zur ersten Gremienschiene nach dem Beschluss über den Haushalt 2020 vorlegen, so dass Förderungen in 2020 realisiert werden könnten.

Leuer

Anlage/n:
keine

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11964
Mitteilung
öffentlich

Betreff:
Fördergebiet "Soziale Stadt - Donauviertel", Verbindungsweg zwischen Spielplatz Möhlkamp und Am Queckenberg - Baumfällungen

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	22.10.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)	30.10.2019	Ö

Sachverhalt:

Im vergangenen Jahr wurde der Spielplatz Möhlkamp durch die Eigentümerin der Grundstücke, der Nibelungen-Wohnbau-GmbH, mit einem Zuschuss aus Städtebauförderungsmitteln umgestaltet. In einer Mieterbefragung der Nibelungen wurde deutlich, dass der zu dem Spielplatz führende Weg für die Mieterinnen und Mieter in einem so schlechten Zustand ist, dass die Nibelungen-Wohnbau die Sanierung des Weges beschloss. Im Frühjahr 2019 wurden durch das von der Stadt beauftragte Quartiersmanagement Beteiligungen der Anwohnerinnen und Anwohner zu dem Weg durchgeführt. Die Planungen wurden erläutert und auch die Fällung von Bäumen thematisiert. Umsetzbare Anregungen und Wünsche aus diesen Beteiligungen wurden in die Planung aufgenommen.

Bei der Sanierung des Weges ist auch eine Verbreiterung der Wegefläche auf 3 m vorgesehen, denn der Weg stellt eine wichtige Verbindung in dem übergeordneten Wegekonzept für das Fördergebiet „Soziale Stadt – Donauviertel“ und darüber hinaus dar. Auch wurde der Weg trotz seines schlechten Zustands bereits gut frequentiert und die gleichzeitige Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer soll gefahrlos möglich sein. Auch das Befahren durch Rettungsfahrzeuge soll gewährleistet werden.

In den Beteiligungen wurde deutlich, dass die Nutzerinnen und Nutzer des Weges sich durch fehlendes Licht auf dem Weg unsicher fühlen. Der Baumbestand verschattet den Weg, Büsche verhindern die Sicht und zudem gibt es nur eine Leuchte auf dem gesamten Weg. Auch die Unebenheit des Weges durch unterschiedliche Pflasterungen sowie durch Wurzeln beschädigte Stellen wurden durch die Nutzerinnen und Nutzer als Mangel betont. Um diese Missstände abzustellen, sollen Büsche entnommen und Bäume ausgelichtet bzw. wenn nötig gefällt werden. So kann mehr Licht auf den Weg fallen und darüber hinaus entstehen Sichtbeziehungen, die das Sicherheitsempfinden erhöhen.

Aufgrund von verschiedenen Nachfragen wurde die Planung bezüglich der Bäume überarbeitet. Auf einem Teilstück des Weges wird der Weg nun lediglich auf 2 m ausgebaut und beidseitig mit 0,5 m breiten Rindenmulchstreifen versehen. Durch diese Modifikation ist es möglich, gesunde Bäume zu erhalten. Laut der Ausführungsplanung vom 20. August 2019 war geplant neun Bäume zu fällen (s. Anlage 1 und 2). Nach der Überarbeitung der Planung und der Verringerung der Wegbreite sind es nun noch drei Bäume, die aus Verkehrssicherungsgründen gefällt werden sollen. Es handelt dabei um drei Fichten nahe des geplanten neuen Müllstandortes. In direkter Nähe stand bis vor kurzem eine gleichaltrige Fichte, die bei einem der starken Stürme umgebrochen ist (Nr. 1 in Anlage 3). Weitere kleinere kranke und abgängige Gehölze sollen entnommen werden. So sollen drei wilde Mirabellen, die zum einen bereits sehr alt sind und zum anderen starke Fäulnisstellen aufweisen (Nr. 2 in Anlage 3), entnommen werden. Ein Weißdorn, der sehr dicht an der Fassade steht soll gefällt wer-

den. Der Baum ist vergreist und steht zudem schief (Nr. 3 in Anlage 3). Weitere drei Weißdornbäume im weiteren Verlauf des Weges sind krank und müssen entfernt werden (Nr. 4 in Anlage 3).

Zur Nachvollziehbarkeit der Überarbeitung sind der Plan vom 20. August 2019 sowie der überarbeitete Plan vom 14. Oktober 2019 als Anlagen beigefügt. Zur leichteren Vergleichbarkeit der zu fällenden Bäume ist eine Übersicht der geplanten Baumfällungen zum jeweiligen Projektstand beigefügt (Anlage 1).

Fazit
Durch die Überarbeitung der Planung ist es möglich, die verschiedenen Ansprüche an den Weg (barrierearme Befahr- und Begehbarkeit vs. Umweltbelange) zu vereinen.

Leuer

Anlage/n:
Anlage 1: Übersicht zu Baumfällungen am Verbindungsweg Am Queckenberg – Spielplatz
Anlage 2: Plan Verbindungsweg Am Queckenberg – Spielplatz, Konzept: Wegebreiten/Fällarbeiten vom 20.08.2019
Anlage 3: Plan Verbindungsweg Am Queckenberg – Spielplatz, Konzept: Wegebreiten/Fällarbeiten vom 14.10.2019

Fördergebiet "Soziale Stadt - Donuviertel"
Verbindungsweg zwischen Spielplatz und Am Queckenberg
Übersicht zu geplanten Baumfällungen

Ausführungsplanung vom 20.08.2019		aktuelle Planung vom 14.10.2019		Bemerkungen
Bäume				
3	Fichten	3	Fichten	Müllstandort, Verkehrssicherungspflicht
1	Kastanie			
1	Buche			
1	Esche			
2	Pappeln			
1	Feldahorn			
Gehölze				
3	Mirabellen	3	Mirabellen	Bäume weisen Fäulnisstellen an Stämmen auf
1	Weißdorn	1	Weißdorn	vergreist, nah an Fassade
3	Weißdorn	3	Weißdorn	krank

Mädler
Stand: 22.10.2019

Nibelungen Wohnbau GmbH

Freiraumkonzept Donauviertel

Verbindungsweg
Am Queckenberg - Spielplatz

N

Ausführungsplanung mit Fällarbeiten

Planstand: 20.08.2019
Bearbeiter: JS / Wie

M 1:500
DIN A3

SPALINK-SIEVERS Landschaftsarchitekten

Alte Herrenhäuser Str. 28
30419 Hannover

Tel. 0511 979 259 - 0
www.spalink-sievers.de

Legende:

Fällung

Am Queckenberg

Möhlkamp

Parkpalette

öffentliche Grünfläche

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

gemischter Baum-/Strauchaufwuchs, heckenartig

Nibelungen
Wohnbau GmbH

Freiraumkonzept Donauviertel

Verbindungsweg
Am Queckenberg - Spielplatz

N

Konzept:
Wegebreiten / Fällarbeiten

Planstand: 14.10.2019
Bearbeiter: JS / Wie

M 1:500
DIN A3

SPALINK-SIEVERS Landschaftsarchitekten

Alte Herrenhäuser Str. 28
30419 Hannover

Tel. 0511 979 259 - 0
www.spalink-sievers.de

Legende:

Fällung/ Rodung

Baum

Strauch

TOP 4.15

Parkpalette

Am Queckenberg

Poller

Möhlkamp

öffentliche Grünfläche

Trampelpfad

Spielplatz

Neue Wegeverbindung

gemischter Baum-/Strauchaufwuchs, heckenartig

1

2

3

4

Absender:
Fraktion DIE LINKE. im Rat der Stadt

19-11537
Antrag (öffentlich)

Betreff:
Wohnungsnot: Taten sind endlich gefragt

Empfänger:	*Datum:*
Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	21.08.2019

Beratungsfolge:		*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	04.09.2019	Ö
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Vorberatung)	05.09.2019	Ö
Finanz- und Personalausschuss (Vorberatung)	05.09.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	10.09.2019	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	17.09.2019	Ö

Beschlussvorschlag:

Der Rat möge beschließen:

1. Zukünftig verfolgt die Stadt Braunschweig die Strategie, die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten im Wohnbereich zu erhöhen. Dazu werden die Grundstücksgesellschaft Braunschweig und die Nibelungen Wohnbau gestärkt.

2. Von 2020 - 2025 sollen jährlich mindestens 100.000 m² bebaubare Grundstücksfläche von der Stadt bzw. der Grundstücksgesellschaft oder der Nibelungen erworben und selber entwickelt werden. Über die Zielerreichung ist dem Rat - über seine Ausschüsse - jährlich zu berichten. Um den Erwerb planungsrechtlich abzusichern, wird ein besonderes Vorkaufsrecht über alle in Frage kommenden Grundstücke erlassen.

3. Von 2020 - 2025 sollen jährlich mindestens 1.300 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau in Braunschweig neu entstehen. Über die Zielerreichung ist dem Rat- über seine Ausschüsse - jährlich zu berichten.

4. Allen privaten Eigentümern, die beantragen, dass nicht bebaubare Grundstücke planungsrechtlich in Bauland umgewandelt werden, sollen Kaufangebote für Teilflächen vor der planungsrechtlichen Umwandlung gemacht werden.

5. Eine Veräußerung städtischer Grundstücke vor der planungsrechtlichen Umwandlung in Bauland wird zukünftig ausgeschlossen.

6. Eine Milieuschutzsatzung für besonders von Mietsteigerung betroffenen Stadtteile wird von der Verwaltung erstellt und dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt.

7. Die Zahl der gebundenen Wohneinheiten soll bis 2023 auf 4.500 gesteigert werden. Über die Zielerreichung ist dem Rat - über seine Ausschüsse - jährlich zu berichten.

Sachverhalt:

1. Die Grundstücksgesellschaft Braunschweig (GGB) wurde vor 17 Jahren gegründet, um eine effiziente und engagierte Bodenvorratspolitik zu betreiben. Damit sollte eine reale Steuerungsfunktion der Stadt entstehen. Genau dieses Ziel soll die GGB zukünftig verfolgen. Arbeitskreise dienen nur zur Vertuschung der Tatenlosigkeit. Eine Stärkung der Niwo heißt, dass der gesamte Ertrag in der Gesellschaft bleibt und für die Schaffung von preiswerten Wohnraum verwendet wird.

2. In den Jahren 2003 bis 2009 wurden von der GGB durchschnittlich rund 172.000 m² Flächen für den Wohnungsbau erworben. In den Jahren 2010 bis 2018 waren es durchschnittlich nur noch rund 45.000 m², wobei 2010, 2011, 2015, 2016 und 2018 überhaupt keine Flächen erworben wurden. Obwohl die Flächenbevorratung eine der stärksten Maßnahmen ist, mit denen eine Kommune den Wohnungsmarkt beeinflussen kann, wurde die Flächenbevorratung in Braunschweig immer weniger genutzt. Um diesem Trend entgegenzuwirken, sollen zukünftig jährlich mindestens 100.000 m² erworben werden. (Entwicklung Flächenankäufe GGB: siehe beigefügte Tabelle)

3. Laut IW-Report 28/2019 des Instituts der deutschen Wirtschaft gibt es in Braunschweig einen Bedarf von jährlich 1.323 Wohneinheiten. Zwischen 2016 und 2018 seien davon jedoch nur 462 Einheiten fertiggestellt worden, was einer Quote von 35 Prozent entspricht. Damit ist Braunschweig bei 222 untersuchten Kommunen auf dem viertletzten Platz. Es besteht also dringender Handlungsbedarf, da das Wohnraumversorgungskonzept allein nicht die benötigte Wirkung zeigt. Daran ändert auch nichts, dass einem Pressebericht zu entnehmen ist, dass die Verwaltung von 915 Neubauten in 2018 ausgeht.

4. Eine wesentliche Ursache für die Wohnungsnot in Braunschweig besteht darin, dass die Stadt nur geringe Steuerungsmöglichkeiten nutzt. Private Investoren werden auch zukünftig vor allem ihre Rendite berücksichtigen. Daher benötigt die Stadt mehr Bauland. Da das Planungsrecht bei der Kommune liegt, kann es als Mittel eingesetzt werden, um günstig Grundstücke zu erwerben.

5. Ein Verkauf von Grundstücken zieht immer einen Verlust der Steuerungsfunktion nach sich. Wenn das schon in Kauf genommen wird, dann ist die Stadt aber in keinen Fall reich genug, um den Planungsgewinn an Private zu verschenken.

6. Die Segregation, also die strikte Trennung von armen und reichen Haushalten, ist in Braunschweig bereits jetzt stark ausgeprägt. Außerdem ist eine Verdrängung von unteren und mittleren Einkommenshaushalten aus Braunschweig zu beobachten. Die Ursache liegt in den hohen Mieten, die insbesondere bei Neuvermietungen gefordert werden. Eine Milieuschutzsatzung kann diese Entwicklung eingrenzen und für eine bessere Durchmischung der Stadtteile beitragen.

7. Es werden fast keine Wohnberechtigungsscheine beantragt, weil ohnehin kein gebundener Wohnraum zur Verfügung steht. Das muss sich ändern. Die Gebietsfreistellung der Weststadt muss beendet, Belegrechte angekauft und zusätzlicher gebundener Wohnraum geschaffen werden.

Anlagen: keine

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11537-01
Stellungnahme
öffentlich

Betreff:
Wohnungsnot: Taten sind endlich gefragt

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	03.09.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	04.09.2019	Ö
Ausschuss für Soziales und Gesundheit (Vorberatung)	05.09.2019	Ö
Finanz- und Personalausschuss (Vorberatung)	05.09.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	10.09.2019	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	17.09.2019	Ö

Sachverhalt:
Zu den Anträgen der Fraktion DIE LINKE. im Rat der Stadt vom 20.08.2019 bzw. 21.08.2019 (19-11518 Wohnungsbau stärken – Zwangsausschüttung beenden, 19-11537 Wohnungsnot: Taten sind gefragt) wird wie folgt Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt auch als Antwort auf den Antrag 19-11518.

Dem Tenor der Anträge, dass die Verwaltung in der Vergangenheit im Bereich der Daseinsvorsorge Wohnen tatenlos gewesen sei, entspricht nicht der tatsächlichen Entwicklung in Braunschweig.

So wurden in dem von der Stadt initiierten, breit angelegten Beteiligungsprozess „Bündnis für Wohnen“ mit allen relevanten kommunalen Akteuren, der Wohnungswirtschaft, den Sozialverbänden, Vertretern aus Politik und Verwaltung u. a. die kommunalen Möglichkeiten ausgelotet, mit welchen Mitteln bezahlbarer Wohnraum in Braunschweig erhalten und neu geschaffen werden kann (vgl. Vorlage 17-03839). Eine Vielzahl von dort beschlossenen Maßnahmen befindet sich in der Umsetzung, z. B. Förderung von Neubau und Bestand mit Belegungs- und Mietpreisbindung, Akquirierung von Belegungsrechten und Quote für den Neubau mit Belegungs- und Mietpreisbindung. Eine Evaluierung des Handlungskonzeptes ist noch in diesem Jahr vorgesehen.

Zudem bedarf es aus Sicht der Verwaltung der Klarstellung, dass in Braunschweig keine Wohnungsnot herrscht. Dies bestätigt auch die neue Wohnungsbedarfsprognose, die sich gerade in der Abstimmung befindet. In der Tendenz ist erkennbar, dass in einzelnen Teilsegmenten der Nachfrage Engpässe herrschen, in der Summe aber die Versorgungsquote für einkommensschwache Haushalte insgesamt noch nicht im kritischen Bereich liegt. Die Verwaltung wird in der Sitzung des PlUA am 30.10.2019 die Ergebnisse der neuen Wohnungsbedarfsprognose für den Zeitraum 2020 bis 2030 vorstellen, zusammen mit einem Beschlussvorschlag, wie mit den Ergebnissen umgegangen werden soll.

Die Stadt setzt derzeit das Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2015 erfolgreich um. Zielsetzung war, im Zeitraum von 2015 bis 2020 Planungsrecht für 5.000 neue Wohnungen zu schaffen. Dieses Ziel ist heute schon 1 ½ Jahre vor dem Zielzeitpunkt mit 6.100 Wohneinheiten nicht nur erreicht, sondern deutlich überschritten. Großprojekte wie die Projekte Nördliches Ringgebiet, Alsterplatz, Heinrich-der-Löwe-Kaserne, Stöckheim-Süd, Langer Kamp, Kurzekampstraße und Mittelweg Südwest sind Beleg für das große Engagement der

Stadt, der Grundstücksgesellschaft, der Nibelungen-Wohnbau-GmbH sowie auch der örtlichen Wohnungswirtschaft, die sich alle der Verantwortung stellen, Wohnraum zu schaffen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum keine originär kommunale, sondern eine Aufgabe von Bund und Land ist. Der Bund hat die Aufgabe an die Länder delegiert. Die heutigen Förderbedingungen sind ganz offensichtlich für die Investoren in Niedrigzinszeiten nicht attraktiv genug, so dass in vielen Fällen eine Förderung von Investoren gar nicht beantragt wird.

Dies vorausgeschickt wird zu den einzelnen Anträgen wie folgt Stellung genommen:

Zum Antrag 19-11518 “Wohnungsbau stärken – Zwangsausschüttung beenden“

Aufgrund der politischen Entscheidungsprozesse zu den Ergebnisverwendungen 2012, 2013 und 2014 wurde 2015 eine längerfristige Abstimmung zwischen der Nibelungen-Wohnbau-GmbH (NiWo) und ihren Gesellschafterinnen Stadt Braunschweig und Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH (SBBG) als sinnvoll und geboten erachtet.

Mit der im Ergebnis vom Verwaltungsausschuss der Stadt per Anweisung beschlossenen, erstmals für den Jahresabschluss 2015 geltende Dividendenvereinbarung vom 07.03.2016 wurde ein guter Ausgleich zwischen den Interessenlagen innerhalb des Konzerns Stadt gefunden und allen Beteiligten Planungssicherheit gegeben. So wird einerseits die für die NiWo erforderliche Sicherstellung ihrer Eigenkapitalbasis berücksichtigt, andererseits aber auch die für die SBBG notwendige Rendite aus der Investition in die NiWo-Anteile und der damit verbundenen Reduzierung ihres Verlustausgleichs durch den städtischen Haushalt.

Untermauert wird diese Aussage durch die Zahlen der Jahresabschlüsse 2015 bis 2018 der NiWo: In diesem vierjährigen Zeitraum erwirtschaftete die Gesellschaft Jahresüberschüsse von insgesamt 19.278 T€. Hiervon wurden insgesamt 7.640 T€ an die SBBG ausgeschüttet, aber insgesamt 11.638 T€ in der NiWo thesauriert.

Im groben Durchschnitt wurden also jährlich von der NiWo knapp 5 Mio. € Jahresüberschuss erwirtschaftet, die in Höhe von knapp 3 Mio. € zur Stärkung der Eigenkapitalbasis in die Gewinnrücklagen (gesonderte Baurücklage) eingestellt wurden.

Zur weiteren Stärkung ihrer Eigenkapitalbasis wird der NiWo durch den städtischen Haushalt eine zusätzliche Kapitalrücklage von 2,5 Mio. € bereitgestellt. Auch dies zeigt, dass eine enge Zusammenarbeit zwischen Stadt, NiWo und SBBG im Hinblick auf gesamtstädtische Zielsetzungen besteht.

Die drei Vertragspartner, hier hervorgehoben die NiWo, stehen der unveränderten Fortsetzung der Dividendenvereinbarung positiv gegenüber.

Zum Antrag 19-11537 „Wohnungsnot: Taten sind endlich gefragt“

Zu 1: Erhöhung der kommunalen Steuerungsmöglichkeiten im Wohnbereich durch Stärkung der Grundstücksgesellschaft und der Nibelungen-Wohnbau-GmbH

Die Verwaltung beabsichtigt sowohl mit der Grundstücksgesellschaft als auch mit der Nibelungen-Wohnbau-GmbH die Aktivitäten in der Flächenvorsorge fortzusetzen und auch zu erhöhen.

Die GGB ist aktuell finanziell gut ausgestattet, um im Bereich der Flächenvorsorge tätig sein zu können. Hier ist nicht die fehlende Ressource Geld die Engstelle für Flächenvorsorge, sondern vielmehr die spürbar zögerliche Verkaufsbereitschaft vieler Eigentümer. Erschwerend wirken sich die aufgrund der aktuellen Marktlage teilweise deutlich überhöhten Preisvorstellungen von den Eigentümern aus. Wenn in Anbetracht der aktuellen Marktlage zu hohe Ankaufspreise in einem Gebiet gezahlt werden, wirkt sich das auch mittelbar auf anderer

Gebiete aus, sodass die Schaffung von günstigem Wohnbauland zunehmend erschwert wird. Die Bemühungen zum Ankauf von Wohnland werden gleichwohl festgesetzt.

Zu 2: Zukünftiger Grundstücksankauf und Entwicklung von Bauflächen

Eine feste Vorgabe zur Schaffung von 10 Hektar Bauland pro Jahr ist angesichts der knappen Flächenreserven in Braunschweig faktisch kaum zu realisieren.

Ein derartiger Beschluss würde sich auf die Höhe der Ankaufsangebote nochmals negativ auswirken, da die Verhandlungsposition der Verwaltung geschwächt würde.

Daneben ist zu bedenken, dass bei einer Nettobaulandquote von ca. 65 % für 10 Hektar Nettobauland ein Flächenverbrauch von rd. 15 Hektar erforderlich wäre. Ferner ist zu berücksichtigen, dass für die Ausweisung von neuem Bauland darüber hinaus jeweils auch adäquate Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen in etwa gleichem Umfang zur Verfügung gestellt werden müssen.

Zu 3: Fertigstellung von 1.300 Geschosswohnungen jährlich im Zeitraum von 2020 bis 2025

Die politische Forderung, in Zeiten anhaltenden bzw. steigenden Wohnungsbedarfes gerade auch im Bereich des Geschosswohnungsbaus die Zahl der Fertigstellungen zu erhöhen, ist aus Sicht der Verwaltung nachvollziehbar. Die Verwaltung baut selbst jedoch nicht, sondern schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für private und öffentliche Bauherren als eigentliche Adressaten dieser Forderung.

Erkennbar ist, dass das aktuelle Wohnraumversorgungskonzept, das 2020 ausläuft, auf ähnlichem oder höherem Niveau in den Folgejahren fortgesetzt werden muss, will die Stadt Braunschweig auch weiterhin möglichst allen ansiedlungswilligen Bürgerinnen und Bürgern eine angemessene Wohnung ermöglichen. Insofern ist die Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes mit einem neuen Mengengerüst anhand der Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose in Vorbereitung, um auf diesem wichtigen Handlungsfeld strategisch auch weiterhin gut aufgestellt zu sein. Konkrete Bedarfe und mögliche Neubaugebiete sind anschließend im Rahmen des Prozesses zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu diskutieren.

Zu 4: Kaufangebote der Stadt für Flächen, deren Eigentümer Baurecht für ihr Grundstück anstreben

Der Antrag, allen privaten Eigentümern, die Baulandentwicklung anstreben, Kaufangebote seitens der Stadt zu unterbreiten, ist zwar grundsätzlich umsetzbar, wird jedoch nur zum Teil zu Ergebnissen führen. Wenn ein Privater die Umwandlung von Flächen in Wohnbauland „beantragt“, hat er oftmals selbst Interesse, das Gebiet zu entwickeln oder aber bereits einen Investor an der Hand. Der Antrag macht insofern nur dann Sinn, wenn die Konsequenz bei Nichtverkauf an die Stadt wäre, dass kein Baurecht geschaffen wird.

Zu 5: Keine Veräußerung städtischer Grundstücke vor Schaffung von Planungsrecht

Die Verwaltung beabsichtigt zukünftig für städtische Grundstücke zunächst Planungsrecht zu schaffen, bevor eine Veräußerung zur baulichen Umsetzung mit den Wohnungsbaugesellschaften oder anderen Investoren erfolgt. Sofern die Stadt nur über ein Teil der Grundstücke verfügt, wird einzelfallbezogen entschieden.

Ein absoluter Ausschluss des Verkaufs städtischer Grundstücke vor der Umwandlung in Bauland ist aus Sicht der Verwaltung aber nicht erforderlich, da bei Verkäufen größerer und werthaltiger Flächen ab einer Wertgrenze von 200.000 € ohnehin die politischen Gremien über den Verkauf entscheiden und somit in jedem Einzelfall festlegen können, ob ein Verkauf der jeweiligen Fläche erfolgt.

Zu 6: Milieuschutzsatzung für die von der Mietsteigerung betroffenen Stadtteile

Die Milieuschutzsatzung (Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB) ist aus Sicht der Verwaltung für die in Braunschweig vorzufindenden Verhältnisse kein geeignetes Instrument, um Mietsteigerungen wirkungsvoll einzudämmen.

Das Eigentum an Wohnimmobilien genießt in Deutschland einen besonders hohen grundgesetzlichen Schutz. Dies spiegeln die bauplanungsrechtlichen Regelungen des Baugesetzbuches wider: Die Hürden für eine Begründung einer derartigen Satzung liegen hoch, was schon bei der Vorbereitung einer derartigen Satzung viel personelle Ressourcen bindet (Einschätzung und Begründung von Aufwertungspotenzial, Verdrängungspotenzial, Auswirkung auf Infrastruktur).

Andererseits dürfen nur extreme bauliche Aufwertungen rechtlich unterbunden werden. So dürfen auch in Gebieten, für die eine Milieuschutzsatzung erlassen wurde, zeitgemäße Ausstattungsstandards für Wohnungen nicht verboten werden. Die Grenze zur Luxussanierung ist fließend und nicht einfach zu bestimmen.

Wenn in einem Quartier alle baulichen Änderungen oder Nutzungsänderungen auch der Genehmigung nach der Erhaltungssatzung bedürfen, entsteht ein erheblicher Prüfaufwand, der in keinem Verhältnis zu den zu erwartenden positiven Folgewirkungen steht. Schreitet die Verwaltung konsequent mit Verboten ein, ist häufig ein Rechtsstreit mit dem Eigentümer zu erwarten, der die Stadt Zeit und Geld kostet. In der Summe müsste in hohem Umfang Geld und Personal (ca. 4 - 5 neue Stellen) bereitgestellt werden, um in einigen wenigen Fällen, in einzelnen Wohnhäusern eine Mietpreissteigerung zu unterbinden. Im Ergebnis entsteht also viel Aufwand und Bürokratie, begleitet von erheblicher Rechtsunsicherheit.

Die genannten Instrumente schaffen jedoch keinen einzigen Quadratmeter neuen Wohnraum. Die Verwaltung empfiehlt ihre Kräfte daher anstatt auf aufwendige Verwaltungsvorgänge auf die Planung und Realisierung von neuem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten in Braunschweig zu richten.

Zu 7: Steigerung der gebundenen Wohnungen

Der Rat der Stadt hat im März 2018 (Drs.-Nr. 18-07055) die letztmalige Verlängerung der Gebietsfreistellung der öffentlich geförderten Wohnungen in der Weststadt bis zum 31.12.2023 beschlossen. Freigestellt wurde dabei nur von den Belegungsbindungen der Wohnungen. Die Vorlage von Wohnberechtigungsscheinen im Zuge der Anmietung dieser Wohnungen ist somit bis Ende 2023 nicht notwendig. Gleichwohl stehen diese freigestellten Wohnungen den Haushalten, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, genauso zur Verfügung wie den Haushalten ohne Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Am 01.01.2024 werden die derzeit freigestellten Belegungsbindungen wieder in Kraft treten, eine weitere Freistellung kommt dann dem o. g. Ratsbeschluss zufolge nicht mehr in Betracht. Die Mietpreisbindungen der öffentlich geförderten Wohnungen sind nicht Gegenstand der Gebietsfreistellung, sie bestehen die ganze Zeit über unverändert fort.

Es ist zutreffend, dass die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine seit Einführung der Gebietsfreistellung in 2001 zurückgegangen ist. Tendenziell ist allerdings aktuell ein Ansteigen zu verzeichnen. Mit Stand 26.08.2019 wurden bereits 199 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt. Im letzten Jahr wurden insgesamt 225 Anträge bewilligt.

Fazit

Neben der verwaltungsinternen Projektgruppe Flächenvorsorge, die ein Konzept erarbeiten soll, wie die Stadt und die städtischen Gesellschaften zukünftig die Flächenvorsorge optimieren können, läuft aktuell auch ein Projekt mit dem Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) zur kommunalen Bodenpolitik. Im Rahmen dieses Projektes werden in Braunschweig und einer

Vielzahl von anderen Kommunen die jeweiligen lokalen Ausgangssituationen durch das Difu erfasst und bewertet. Auf Grundlage dieser Bewertung sollen den jeweiligen Kommunen Empfehlungen für die Weiterentwicklung der kommunalen Bodenpolitik durch das Difu gegeben werden. Erste Ergebnisse dieses Projektes für Braunschweig werden noch im Herbst dieses Jahrs erwartet. Die Verwaltung beabsichtigt, auf der Grundlage der Ergebnisse der Projektgruppe Flächenvorsorge und des Projektes des Difu einen Grundsatzbeschluss zur Bodenpolitik zu erarbeiten und den zuständigen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.

Leuer

Anlage/n:
keine

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11737
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Prinz-Albrecht-Park: Sanierung Vestibülplatz

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat VII 67 Fachbereich Stadtgrün und Sport	24.09.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 120 Östliches Ringgebiet (Anhörung)	25.09.2019	Ö
Grünflächenausschuss (Vorberatung)	24.10.2019	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	30.10.2019	Ö

Beschluss:

„Die Umsetzung der Sanierung des Vestibülplatzes nach historischem Vorbild wie in der Begründung beschrieben und wie im Gestaltungsplan dargestellt wird beschlossen."

Sachverhalt:

Historie

Bei dem Projekt „Sanierung des Vestibülplatzes im Prinzenpark" handelt es sich um eine Maßnahme, die Bestandteil der vierten Vereinbarung mit der Richard-Borek-Stiftung ist. Grundlage dafür ist das Pflege- und Entwicklungskonzept für den Prinz-Albrecht-Park, welches 2001 durch ein regionales Landschaftsarchitekturbüro entwickelt wurde und zum Ziel hat, im historisch und überregional bedeutenden Prinz-Albrecht-Park das ursprünglich qualitativ hochwertige Gestaltungskonzept wiederherzustellen und denkmalgerecht weiterzuentwickeln. Trotz der starken Überformung der historischen Parkanlage soll versucht werden, der Bedeutung des Parks als kulturhistorisches und gartengeschichtliches Zeugnis 20. Jahrhunderts gerecht zu werden.

Nachdem der braunschweigische Herzogliche Promenadeninspektor Friedrich Kreiß im Jahre 1895 den Auftrag zur Neugestaltung des ehemalig militärisch genutzten Gebietes bekam, entstand über Jahre eine planmäßig angelegte Parkanlage, die im Jahr 1903 fertiggestellt wurde.

Eine im Parkpflegewerk beschriebene Maßnahme ist die Rekonstruktion des Haupteinganges – des sogenannten Vestibülplatzes. Historisch ist er als runde Platzfläche im Bereich der heutigen Eberallee angelegt worden. Der Bereich am Ende der Kastanienallee im Übergang zur Ebertallee hatte zur Zeit der Anlagephase eine verkehrstechnisch bedeutendere Funktion als die übrigen Parkzugänge. Hier verlief die kürzeste Verbindung aus der Innenstadt nach Riddagshausen und vom herzoglichen Schloss in die neu geschaffene Parkanlage.

Dieser Lage entsprechend wurde der Haupteingang im Verlauf der Straße in westliche Richtung verrückt und im Schnittpunkt mit dem großen Rundweg als runder „Vestibülplatz" ausgebildet. In seinen Diagonalen platzierte man vier Exedra-Sitzplätze und flankierte sie symmetrisch mit je einem Krimlindenpaar, welche gleichzeitig den Platz rahmten. Der Platz hat einen Durchmesser von 27,50m.

Intention dieser Gestaltung war die unauffällige Überbrückung des Fahrweges nach Riddagshausen innerhalb des Landschaftsparks.

Über die Jahrzehnte sind die einstmals strengen Konturen der Platzfläche verloren gegangen. Durch die Verbreiterung der Ebertallee in den 1930er Jahren mit beidseitig abgesetzten Fuß- und Fahrradwegen sowie den später hinzugekommenen Bushaltestellen ist von der Bedeutung und gestalterischen Qualität des Platzes wenig verblieben. Lediglich zaghafte Konturen der ursprünglichen Platzfläche, Ausbuchtungen, die die Exedra-Sitzplätze andeuten sowie 7 von 8 Linden lassen sich noch wiederfinden.

Sowohl der schlechte Zustand der Platzoberfläche als auch die noch vorzufindenden Strukturen geben den Anlass, den Platz zu rekonstruieren. Hauptaugenmerk ist dabei darauf gelegt worden, die Platzfläche wieder als eigenen Raum erlebbar zu machen und bedeutende Merkmale der Parkanlage zurückzuholen.

Geplante Umsetzung:

Für die Realisierung und Umsetzung der Baumaßnahme wurde Ende 2018 bzw. Anfang 2019 ein Planungsbüro beauftragt, um die Rekonstruktion des Vestibülplatze im Prinz-Albrecht-Park nach historischem Vorbild auszuarbeiten und die Umsetzungsphase zu starten.

Demnach soll die runde Platzkontur nach historischem Vorbild nachgebildet und mit Basaltpflaster eingefasst werden. Die Asphalt- bzw. Betonpflasterfläche wird entfernt und durch eine einheitliche Oberflächenbefestigung in heller gelblicher Farbgestaltung ersetzt. In Anlehnung an die historischen Materialien wird ein Kiesmaterial verwendet, welches mit einer Emulsion verfestigt wird, so dass eine hochbelastbare und gleichzeitig unterhaltungsarme und pflegeleichte Oberfläche hergestellt wird. Auf die Gestalt des einstigen historischen Belages wird mit dieser Ausführung Rücksicht genommen, gleichzeitig erhält man eine dauerhafte und pflegleichte Fläche.

Die um die Platzfläche symmetrisch angeordneten halbrunden Exedra-Sitzplätze werden rekonstruiert. Um die Aufenthaltsqualität zusätzlich zu verbessern, ist geplant, neue Sitzbänke aufzustellen, die konstruktiv der Rundung der Fläche folgen. Auch hier wird sich am historischen Vorbild orientiert und eine Metall-Holz-Bank modern interpretiert.

Um den Vestibülplatz wieder als eine zusammenhängende Platzfläche wahrnehmen zu können, werden die derzeitigen mit niedrigen Sträuchern bepflanzten Beete an der Straße entfernt und die Platzfläche durch das einheitliche Material gestalterisch bis an die Straßenkante herangeführt. Um auf steigende Benutzerzahlen zu reagieren, ist es möglich zwischen den beiden Platzteilen, die durch die Ebertallee geteilt werden, eine Querungshilfe im öffentlichen Straßenraum zu einem späteren Zeitpunkt zu installieren.

Die gestalterische Rekonstruktion des Vestibülplatzes ist in enger Abstimmung mit dem Referat Stadtbild und Denkmalpflege sowie dem Fachbereich Tiefbau und Verkehr erfolgt. Eine sowohl gestalterisch als auch technisch geeignete Barriere, um den Platz gegenüber parkenden Autos freizuhalten, wird im Rahmen der weiteren Planung noch abgestimmt.

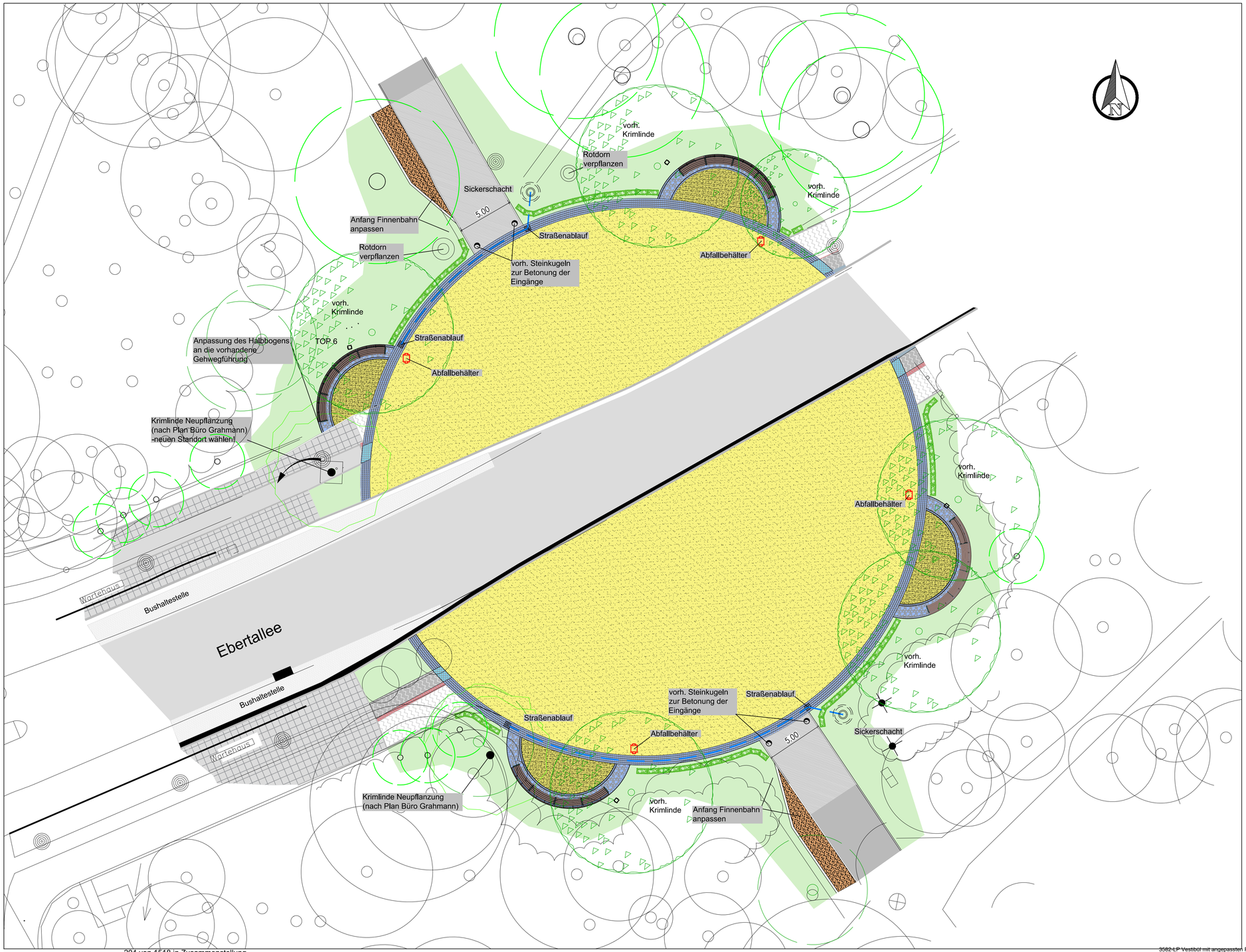
Die Herstellungskosten betragen ca. 300.000 €, von denen die Richard Borek Stiftung 25 % trägt.

Finanzierung

Die erforderlichen Haushaltsmittel stehen im Teilhaushalt des Fachbereichs Stadtgrün und Sport auf den Projekten 5S.670012 und 5S.670064 bzw. 4S.670007 in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Geiger

Anlage/n:
Gestaltungsplan



Zeichenerklärung

- vorhandener Baum
- vorhandene Krimlinde

- vorhandene Oberflächenbefestigungen
  - Straße - Oberfläche Asphalt
  - Bushaltestelle, Oberfläche Beton
  - Gehweg, Oberfläche Beton-Verbundpflaster
  - Radweg, Oberfläche Beton-Verbundpflaster
  - Trennstreifen, Oberfläche Beton-Verbundpflaster
  - Radweg, Oberfläche Asphalt
  - Gehweg, Oberfläche Betonplatten
  - Überfahrt, Oberfläche Basalt-Kleinpflaster
  - Seitenstreifen, Oberfläche Granitpflaster
  - Seitenstreifen, Oberfläche Beton
- geplante Oberflächenbefestigungen
  - Pur gebundene Deckschicht
  - Pur gebundene Deckschicht - Radweg
  - Wassergebundene Deckschicht
  - Basalt-Großpflaster, einreihig/mehrreihig, gehauen
  - Basalt-Großpflaster, einreihig/mehrreihig, geschnittene Oberfläche
  - Basalt-Kleinpflaster
  - Anpassung des Parkweges, Oberfläche Asphalt
  - Anpassung der Finnenlaufbahn, Oberfläche Holzhackschnitzel
  - Anpassung der Anschlussbereiche, Modelierung der Oberflächen, Begrünung
- Rundbank (nach historischem Vorbild) Beistellung durch AG, Herstellung der Fundamente in der Bauausführung
- geplante Krimlinde (Standorte überprüfen)
- geplante Lingusterhecke
- Abfallbehälter
- Absperreinrichtung zur Verhinderung der Durchfahrt von KfZ

Index	Änderung	gezeichnet	Freigabe: Datum – Name
00	Grundzeichnung	.	

Entwurfsplanung

Stadt Braunschweig FB Stadtgrün und Sport	Anlage:	.
	Blatt:	01
Prinz-Albrecht-Park - Vestibülplatz Umgestaltung nach historischem Vorbild	Projekt-Nr.:	3582
	Datei:	
Lageplan auf Grundlage Vorplanung Büro Grahmann Bearbeitungsstand: 16.09.2019	Plan-Nr.:	3582-311-01-00-P
	Maßstab 1:	200
	Details 1:	
Ingenieurbüro Richter Beratende Ingenieure. Aufgestellt: Wernigerode, den .	bearbeitet:	07/19 Dz
	gezeichnet:	07/19 Dz
	geprüft:	07/19 Pü

Im langen Schlage 34 - 38855 Wernigerode - Tel.: 03943/9230-0 - Fax.: 03943/923030 - WR@richter-ingenieure.de

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11781
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
155. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Umfeld Hauptbahnhof", AW 118
Stadtgebiet zwischen Kurt-Schumacher-Straße, Ottmerstraße, Willy-Brandt-Platz und Berliner Platz
Aufstellungsbeschluss

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	11.10.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (Anhörung)	29.10.2019	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	30.10.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	05.11.2019	N

Beschluss:
1. „Für das im Betreff genannte und in der Anlage 2 dargestellte Stadtgebiet wird die 155. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umfeld Hauptbahnhof" beschlossen."

2. "Für das im Betreff genannte und in der Anlage 2 dargestellte Stadtgebiet wird die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Umfeld Hauptbahnhof", AW 118 auf Basis des Siegerentwurfs des städtebaulichen Wettbewerbs beschlossen."

Sachverhalt:
Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 (2) S. 1 NKomVG. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über die Aufstellung 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.

Planungsziel und Planungsanlass

Chancen zur Aufwertung dieses innenstadtnahen Bereichs rund um den Hauptbahnhof wurden bereits 2018 im vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) formuliert: nicht nur das „urbane Entree" sondern auch die teilweise aufgelassenen Bahnflächen südlich des Hauptbahnhofs stehen im Fokus der Braunschweiger Stadtentwicklung in den kommenden Jahren.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes „Braunschweiger Hauptbahnhof – Städtebauliche Neuordnung des Umfeldes" planungsrechtlich zu sichern. Der in der Anlage 3 dargestellte Siegerentwurf der Arbeitsgemeinschaft WELPvonKLITZING mit BM Consult soll die Grundlage für die künftigen

Festsetzungen in diesem Bereich bilden. Der Arbeitsgemeinschaft ist es in hohem Maße gelungen, den Hauptbahnhof in die Stadt zu integrieren, einen maßstabsgerechten Bahnhofsvorplatz auszubilden und den Park Viewegs Garten mit seiner baulichen Umgebung zu vernetzen. So entstehen insbesondere gegenüber dem BraWo-Park neue Parkflächen. Damit wird der Park um ca. 8.000 m² vergrößert. Auf die Mitteilungsvorlage (DS 19-11847), in der die Wettbewerbsergebnisse vorgestellt werden, wird verwiesen.

Mit dem derzeitigen Planungsrecht lässt sich der Wettbewerbsentwurf nicht umsetzen, da das Gebiet um den Hauptbahnhof städtebaulich völlig neu geordnet wird. Derzeit gelten in diesem Bereich die rechtskräftigen Bebauungspläne AW 2 von 1958, der AW 39 von 1967, der AW 41 von 1976 und der AW 107 von 2013. Im AW 2 sind die heutigen Verkehrsflächen und der Park Viewegs Garten planungsrechtlich gesichert. Die Bebauungspläne AW 39 und AW 41 bildeten die Grundlage für die vorhandene Bebauung auf der Westseite der Kurt-Schumacher-Straße. Dort sind Kerngebiete festgesetzt, in denen das Wohnen in großen Teilen nur ausnahmsweise zulässig ist. Der AW 107 wiederum bildete die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des BraWo-Parkes. In diesem Plan ist vor dem ehemaligen Postgebäude (Toblerone) durchgehend öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, sodass sich die derzeit angedachte Bebauung nicht umsetzen ließe.

Gleichzeitig mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchzuführen. Es ist die 155. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Umfeld des Hauptbahnhofes sind derzeit neben gemischten Bauflächen in weiten Teilen Sonderbauflächen dargestellt. Dieser Darstellung widersprechen die für diesen Bereich angedachten Nutzungen, sodass der künftige Bebauungsplan nicht aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Für die Art der baulichen Nutzung wird im künftigen Bebauungsplan überwiegend ein urbanes Gebiet gemäß § 6 a der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Diese Gebietskategorie entspricht den angedachten Wohnnutzungen, die mit Einzelhandelseinrichtungen, Dienstleistern, Gastronomie, Bürogebäuden und Serviceeinrichtungen für den Bahnhof kombiniert werden sollen. Nach ersten groben Schätzungen ließen sich im Gebiet ca. 300 Wohneinheiten realisieren. Im Zusammenhang mit den angedachten Serviceeinrichtungen für den Bahnhof sei darauf hingewiesen, dass Spielhallen und Wettbüros auf der Grundlage des vom Rat im Jahre 2012 beschlossenen „Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten“ im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen sind.

Für die im Eigentum der Deutschen Bahn (DB) befindlichen Flächen gilt ein Fachplanungsvorbehalt im Sinne von § 38 Baugesetzbuch. Danach kann der künftige Bebauungsplan nur insofern rechtmäßig sein, als er die Fachplanungen der DB nicht beeinträchtigt. Insofern ist das Bebauungsplanverfahren in enger Abstimmung mit den im Geltungsbereich befindlichen Eigentümern durchzuführen.

Auch wenn der städtebauliche Entwurf in noch zu bildenden Bauabschnitten umgesetzt werden wird, empfiehlt die Verwaltung, vorerst den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes für das gesamte Wettbewerbsgebiet vorzusehen. Falls es sich im weiteren Verfahren als sinnvoll erweisen sollte, das Gebiet zu teilen oder um angrenzende Bereiche zu vergrößern, ist das immer noch möglich. Auch ist im weiteren Verfahren zu prüfen, wo aus naturschutzfachlichen Gründen noch Ausgleichsflächen vorzusehen sind.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die 155. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Umfeld Hauptbahnhof“, AW 118 auf Basis des Siegerentwurfs des städtebaulichen Wettbewerbs.

Leuer

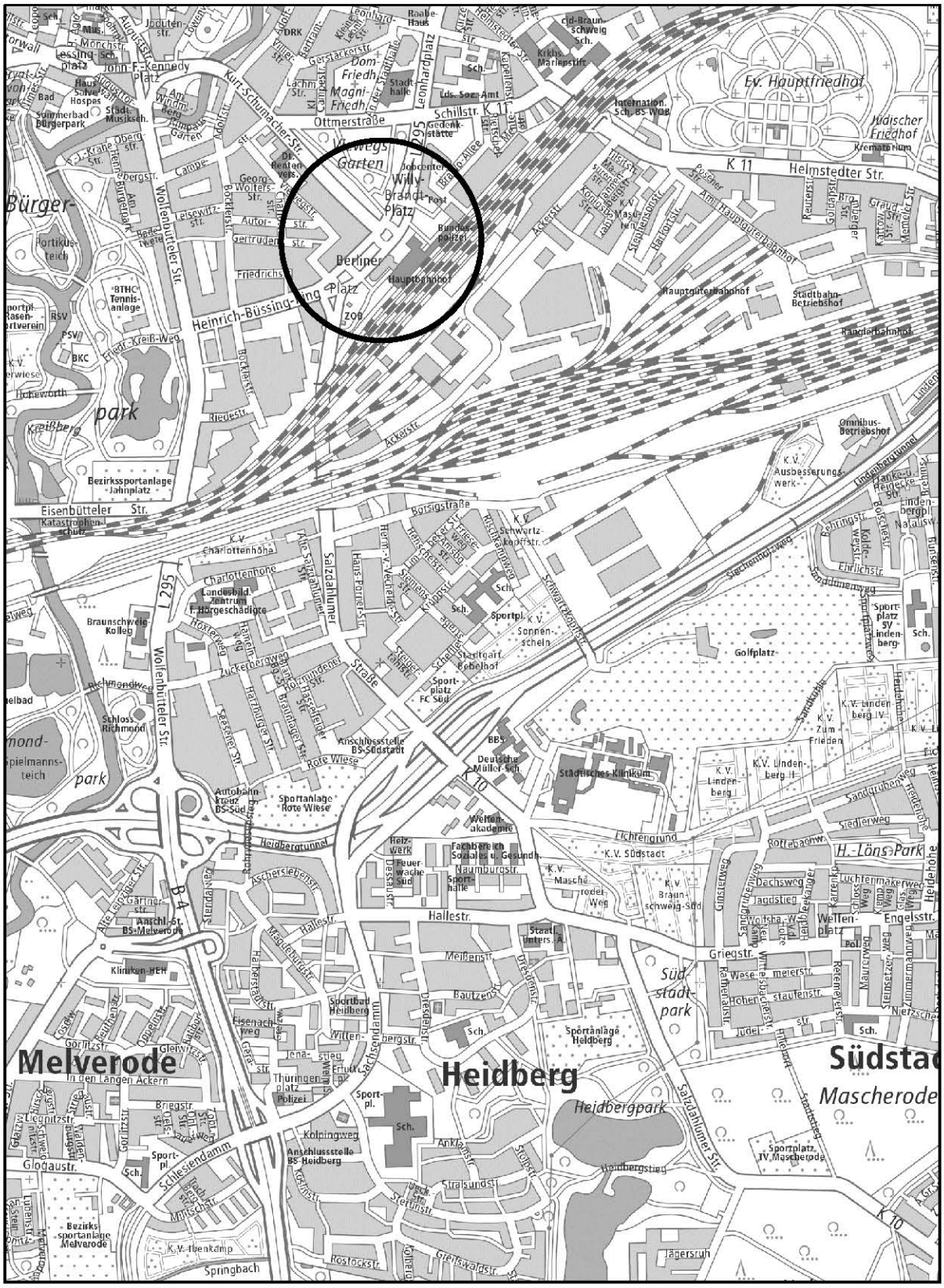
Anlage/n:
Anlage 1: Übersichtskarte
Anlage 2: Geltungsbereich
Anlage 3: Siegerentwurf

Stadt Braunschweig

Anlage 1

155. Änderung des Flächennutzungsplanes,
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Umfeld Hauptbahnhof **AW 118**

Übersichtskarte



Stadtgrundkarte [1] der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte [2]

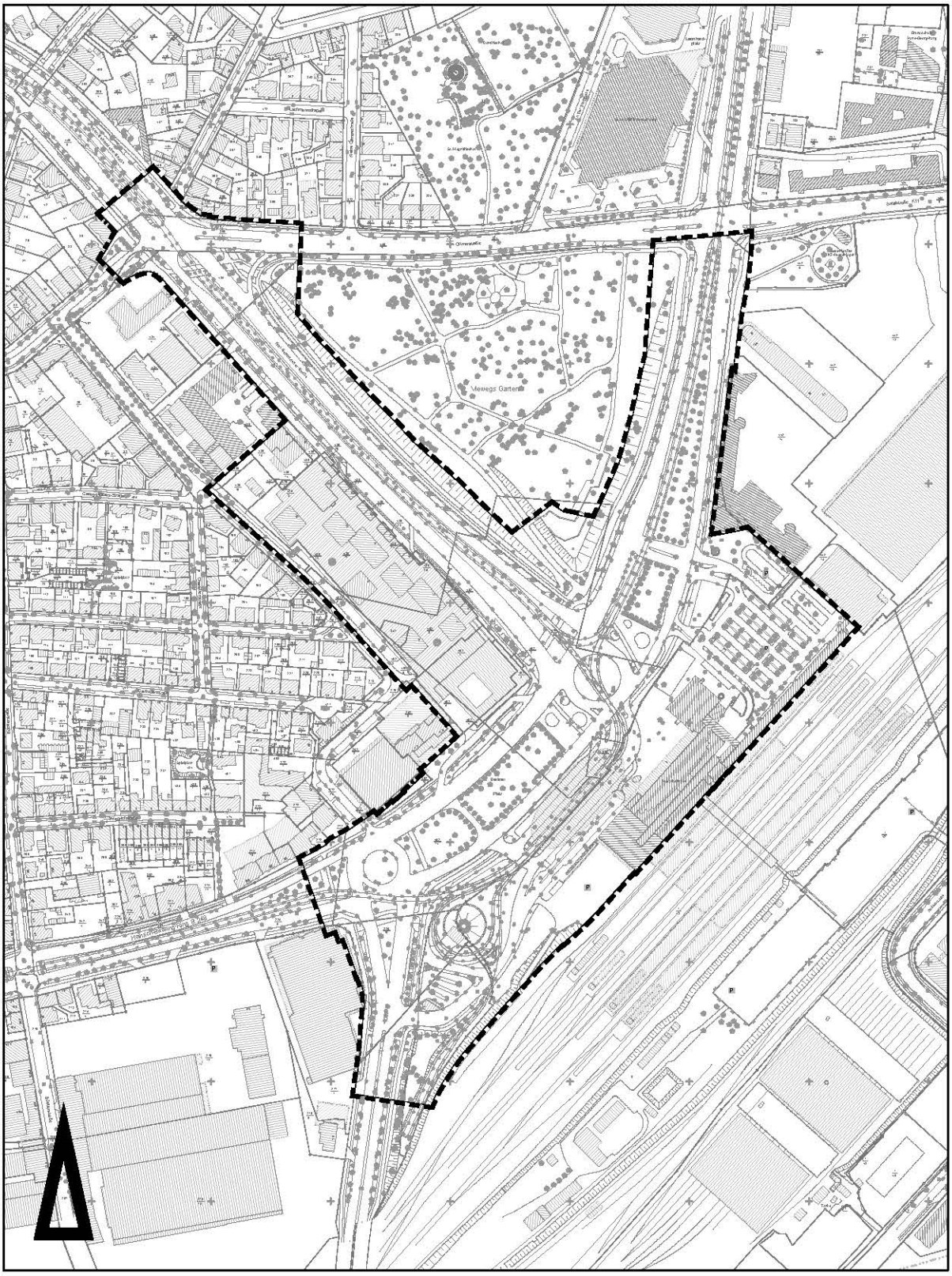
[1] © Stadt Braunschweig Abteilung GeoInformation

[2] © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfenbüttel

Stadt **Braunschweig**

Anlage 2

155. Änderung des Flächennutzungsplanes,
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Umfeld Hauptbahnhof **AW 118**
Geltungsbereich



Maßstab 1:5000

Stadtgrundkarte [1] der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte [2]

[1] © Stadt Braunschweig Abteilung GeoInformation

[2] © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Stadt **Braunschweig**

Anlage 3

155. Änderung des Flächennutzungsplanes,
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Umfeld Hauptbahnhof **AW 118**
Siegerentwurf

Maßstab 1:4000

Stadtgrundkarte [1] der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte [2]

[1] © **Stadt Braunschweig** Abteilung GeoInFormation

[2] © LGLN Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11140
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Schefflerstraße Süd", AW 117 Aufstellungsbeschluss

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	22.10.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (Anhörung)	29.10.2019	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	30.10.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	05.11.2019	N

Beschluss:

Für das im Betreff genannte und in Anlage 2 dargestellte Stadtgebiet wird die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift „Schefflerstraße Süd“, AW 117 beschlossen.“

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz
Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 (2) S. 1 Niedersächsisches Kommunalverwaltungsgesetz (NKomVG). Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan/Bebauungsplan) 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.

Planungsziel und Planungsanlass
Basierend auf einer breiten Mitwirkung u. a. von Bürgerinnen und Bürgern, Institutionen und Politik spannt das im November 2018 beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) einen verbindlichen Rahmen für die künftige Stadtentwicklung auf und hält dazu konkrete Maßnahmen - gebündelt in Rahmenprojekten - bereit. Unter dem Leitziel „Die Stadt kompakt weiterbauen“ wird im Arbeitsfeld „Flächenentwicklung und Städtebau“ das Rahmenprojekt R 03 „Die neue Bahnstadt und das urbane Entreé am Hauptbahnhof“ festgelegt. Hier sollen u. a. attraktive Gewerbestandorte zusammen mit urbanen Wohngebieten entstehen bzw. erhalten werden.

Für den ca. 82 ha großen Bereich der Bahnstadt wurde parallel ein Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau gestellt, dessen Sanierungsziele (siehe Vorlage 18-09776) mit dem Rahmenprojekt R 03 übereinstimmen. Nach mittlerweile erfolgter Genehmigung des Stadtumbaugebietes Bahnstadt durch das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz kann nun in Hinblick auf die gesteckten Sanierungsziele mit der Umsetzung einzelner Bausteine und Maßnahmen begonnen werden.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Anbindung des ehemaligen Ausbesserungswerks und des Lokparks östlich des Bebelhofes durch eine neue Straße, um im Sinne der Fördermaßnahme Wohnumfeldverbesserung, die Bewohner im Quartier Bebelhof zu entlasten. Der derzeit noch über die Borsigstraße geführte Gewerbeverkehr soll künftig von der Schefflerstraße über eine nahe der A 39 verlaufende Entlastungsstraße abgewickelt werden. Neben der Entlastungsstraße ist im Kreuzungsbereich Salzdahlumer Straße/A 39 auch die Entwicklung eines stadtbildprägenden Bürogebäudes geplant, das als Stadttor und Auftakt in die Innenstadt fungieren soll.

Während nach Auflösung des Pachtvertrages seitens des FC Braunschweig e.V. im letzten Jahr das gesamte Sportplatzareal südlich der Schefflerstraße für eine bauliche Inanspruchnahme zur Verfügung steht, soll die bestehende Kleingartenanlage „Sonnenschein“ durch eine nahe Straßenführung entlang der A 39 so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz einzuhaltende Bauverbotszone von 40 m muss jedoch mit in der Planung berücksichtigt werden, da entsprechende Anträge zur Reduzierung dieses Abstandes von der A 39 seitens der zuständigen Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mittlerweile abgelehnt wurden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da der seit 1957 rechtskräftige Bebauungsplan AW 5 an dieser Stelle weitestgehend private Grünflächen festsetzt.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Schefflerstraße Süd", AW 117.

Leuer

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtskarte
Anlage 2: Geltungsbereich für den Bebauungsplan AW 117 mit örtlicher Bauvorschrift

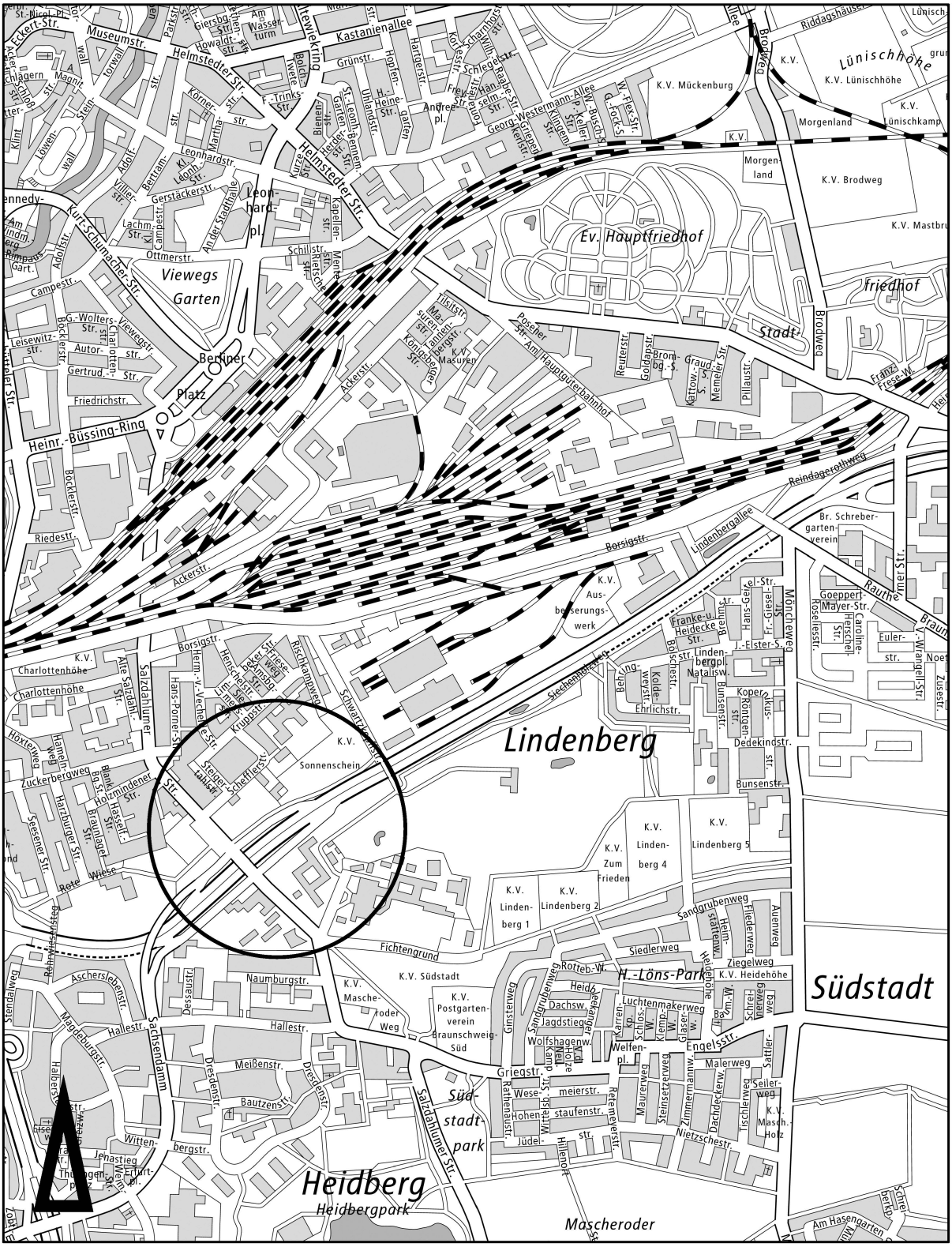
Stadt **Braunschweig**

Anlage 1

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Schefflerstraße Süd **AW 117**

Übersichtskarte

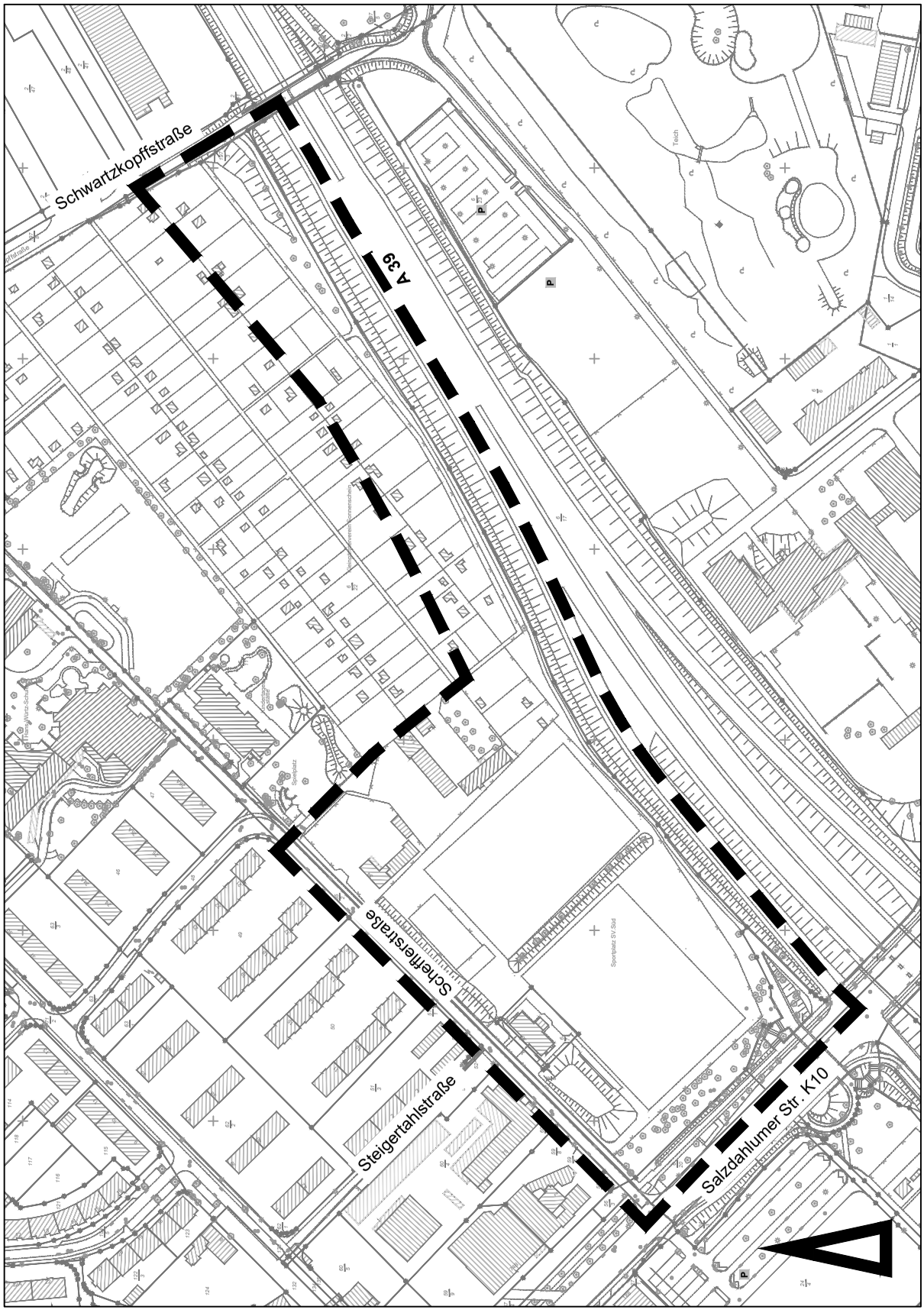

Lindenberg
Südstadt
Heidberg
Heidbergpark
Mascheroder
Ev. Hauptfriedhof
Viewegs Garten
Berliner Platz
Leonhardplatz
Stadtfriedhof
Südstadtpark
H.-Löns-Park
Lünischhöhe
Sonnenschein
Schefflerstr.
Helmstedter Str.
Museumstr.
Kastanienallee
Heinr.-Büssing-Ring
Kurt-Schumacher-Str.
Salzdahlumer Str.
Hallestr.
Naumburgstr.
Fichtengrund
Siedlerweg
Sandgrubenweg
Ziegelweg
Grieqstr.
Meißenstr.
Bautzenstr.
Dresdenstr.
Sachsendamm
Magdeburgstr.
Ascherslebenstr.
Dessaustr.
Wittenbergstr.
Jenastieg
Erfurtpl.
Thüringenpl.
Rehmstedtsteg
Stendalweg
Hallerstr.
Ackerstr.
Borsigstr.
Lindenbergallee
Reindagerothweg
Siechenhofweg
Rautheimer Str.
Braunschweiger Str.
Bunsenstr.
Dedekindstr.
Ehrlichstr.
Franke-u. Heidecke Str.
Linden-bergpl.
Natalisw.
Mönchenweg
Goeppert-Mayer-Str.
Caroline-Herschel-Str.
Euler-str.
Rosellesstr.
Br. Schreber-garten-verein
Hans-Geiger-Str.
Fr.-Giesel-Str.
J.-Elster-S.
Pillaustr.
Memeler Str.
Kattow.-S.
Graud.-S.
Brom-berg.-S.
Goldapstr.
Reuterstr.
Posener Str.
Am Hauptgüterbahnhof
Tilsitstr.
Marienburger Str.
Tannenbergstr.
Königsberger Str.
K.-d.-Masuren
Riddagshäuser
Brodweg
K.V. Mückenburg
K.V. Lünischhöhe
K.V. Lünischkamp
K.V. Morgenland
K.V. Brodweg
K.V. Mastbruch
K.V. Ausbesserungswerk
K.V. Lindenberg 1
K.V. Lindenberg 2
K.V. Lindenberg 4
K.V. Lindenberg 5
K.V. Zum Frieden
K.V. Südstadt
K.V. Postgartenverein Braunschweig-Süd
K.V. Masche-roder Weg
K.V. Heidehöhe
K.V. Masch.-Holz
K.V. Charlottenhöhe
Charlottenhöhe
Alte Salzdahl. Str.
Salzdahlumer Str.
Hans-Porner-Str.
Hermann-Vechelde-Str.
Hanseatenweg
Limmerstr.
Krupp-str.
Rischkampweg
Schwartzkopffstr.
Stenger-talstr.
Blankenburger Str.
Holzmindener Str.
Harzburger Str.
Braunlagerstr.
Hasselfelder Str.
Seesener Str.
Zuckerbergweg
Höxterweg
Hamelner Weg
Rote Wiese
Ackerstr.
Riedestr.
Friedrichstr.
Gertrud.-Str.
Autor-str.
Charlotten-str.
Viewegstr.
G.-Wolters-Str.
Leisewitz-str.
Bocklerstr.
Campestr.
Ottmerstr.
Gerstäckerstr.
Lachm.-Str.
Campestr.
Adolfstr.
Bertram-str.
Adolf-str.
Tiller-str.
Leonh.-Str.
Leonhardstr.
Martha-str.
Körner-str.
Klint-str.
Löwen-wall
Stein-torwall
Parkstr.
Giersbg.-Str.
Howaldt-str.
Am Wasser-turm
Ackert-Str.
St.-Nicol.-Pl.
Schlägern
Magni-str.
Wall-str.
Kapellen-str.
Schill-str.
Martha-str.
Kurze Str.
Heider-Str.
St.-Leonh.-Gärten
Bleiche
F.-Trinks-Str.
Uhlandstr.
H.-Heine-garten
Hartgerstr.
Hopfen-str.
Andreepl.
Frey-tagstr.
Korn-str.
Schlegelstr.
Hahnemann-str.
Georg-Westermann-Allee
Klingen-str.
Grieger-str.
Keller-str.
P.-Busch-S.
W.-Busch-S.
R.-Jock-S.
W.-Flex-Str.
Lünisch.
Am Hasengarten
Schreberg.
Mühlenpfordtstr.
Wiesenstr.
Wese-meierstr.
Rathenaustr.
Hohen-staufenstr.
Wittels-str.
Jüde-str.
Hillenort-str.
Nietzschestr.
Tischlerweg
Dachdeckerw.
Zimmermannw.
Steinsetzerweg
Maurerweg
Malerweg
Seiler-weg
Sattler
Engelsstr.
Welfen-pl.
Wolfshagenw.
Jagdstieg
Dachsw.
Heidb.
Rotteb.-W.
Sandgrubenweg
Ginsterweg
Luchtenmakerweg
Karren-kp.
Schloß-W.
Klemp.-W.
Glaser-W.
Bo.-W.
Schreiberweg
Heidehofe
Auenweg
Heimkehrerstr.
Friedenaweg
Sandgrubenweg
Ginsterweg
Siedlerweg
Ziegelweg
Fichtengrund
Rehmstedtsteg
Stendalweg
Hallerstr.
Ascherslebenstr.
Dessaustr.
Magdeburgstr.
Sachsendamm
Hallestr.
Naumburgstr.
Meißenstr.
Bautzenstr.
Dresdenstr.
Wittenbergstr.
Jenastieg
Erfurtpl.
Thüringenpl.
Salzdahlumer Str.
Grieqstr.
Rathenaustr.
Wese-meierstr.
Hohen-staufenstr.
Wittels-str.
Jüde-str.
Hillenort-str.
Nietzschestr.
Tischlerweg
Dachdeckerw.
Zimmermannw.
Steinsetzerweg
Maurerweg
Malerweg
Seiler-weg
Sattler
Engelsstr.
Welfen-pl.
Wolfshagenw.
Jagdstieg
Dachsw.
Heidb.
Rotteb.-W.
Sandgrubenweg
Ginsterweg
Luchtenmakerweg
Karren-kp.
Schloß-W.
Klemp.-W.
Glaser-W.
Bo.-W.
Schreiberweg
Heidehofe
Auenweg
Heimkehrerstr.
Friedenaweg
Ziegelweg
Siedlerweg
Sandgrubenweg
Ginster

Stadt Braunschweig

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Schefflerstraße Süd **AW 117**

Geltungsbereich



Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11346
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Aufhebungssatzung für die Bebauungspläne IN 14, IN 20, IN 21, IN 23, IN 25, IN 38, IN 52 und IN 164 Aufstellungsbeschluss

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	27.08.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 131 Innenstadt (Anhörung)	01.10.2019	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	30.10.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	05.11.2019	N

Beschluss:

"Für die im Betreff genannten und in Anlage 2 dargestellten Stadtgebiete wird die Aufstellung einer Aufhebungssatzung für die Bebauungspläne „Baublock 10/30 Urf.“, IN 14 vom 16. April 1949, „Baublock 10/2 a 1. Änd.“, IN 20 vom 11. Mai 1957, „Baublock 10/2 b Urf.“, IN 21 vom 4. Oktober 1956, „Baublock 10/2 b südl. Teil 2. Änd.“, IN 23 vom 23. März 1967, „Baublock 10/2 c u. e Urf.“, IN 25 vom 26. März 1952, „Baublock 10/4 c Urf.“, IN 38 vom 13. November 1954, „Baublock 10/6 Urf.“, IN 52 vom 4. Juni 1953 und „Baublock 10/30 a 2. Abschnitt 1. Änd.“, IN 164 vom 16. Juni 1966 beschlossen.“

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 (2) S. 1 NKomVG. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über die Aufstellung 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.

Planungsziel und Planungsanlass

Planungsanlass für diese Aufhebungssatzung ist der dauerhafte Leerstand des ehemaligen Budokan-Centers in der Schöppenstedter Straße 20 und die sich abzeichnende Nachnutzung durch ein Bordell oder eine ähnliche Nutzung. Der in diesem Baublock gültige Bebauungsplan IN 20 setzt für diesen und weitere Teile des Blockinnenbereiches eine gewerbliche Nutzung fest. Daher kann dem Wunsch der Eigentümerin zur Umnutzung der Immobilie zu Wohnzwecke nach derzeitiger Rechtslage nicht entsprochen werden, obwohl diese Nachnutzung sinnvoll, gebietsverträglich und aufgrund der Wohnungsknappheit in Braunschweig gewünscht ist.

Die Suche der Eigentümerin nach einer gebietsverträglichen gewerblichen Nachnutzung blieb bis heute erfolglos, da die Lage für eine Büronutzung ungeeignet scheint. Somit ist zu

erwarten, dass ohne eine Änderung des Planungsrechtes zeitnah ein Bauantrag für eine Nachnutzung der Räumlichkeiten als Bordell o. ä. gestellt werden wird. Eine solche Nachnutzung in dem wohngeprägten Baublock kann zu erheblichen Störungen und einem Trading down in dem sich positiv entwickelnden Wohnviertel rund um die Schöppenstedter Straße führen.

Um eine Nachnutzung zu Wohnzwecken zu ermöglichen, kommt neben einer Planaufstellung auch eine Aufhebung des derzeitigen Planungsrechtes und damit eine zukünftige Beurteilung von Bauanträgen nach § 34 BauGB, „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“, als Voraussetzung für eine Genehmigung der Wohnnutzung in Frage.

Vor diesem Hintergrund wurde im gesamten Bereich zwischen Theaterwall, Wilhelmstraße und Katharinenkirche das bestehende Planungsrecht überprüft.

Dabei wurde festgestellt, dass die Bebauungspläne IN 14 und IN 164 nur noch im Bereich der Ehrenbrechtstraße gültig sind. Da diese Straßenverkehrsfläche im Eigentum der Stadt Braunschweig bereits dauerhaft als Verkehrsfläche genutzt wird, kann das Plankataster durch eine Aufhebungssatzung an dieser Stelle unschädlich bereinigt werden.

Weiterhin wurde bei den Bebauungsplänen IN 20, IN 21, IN 23, IN 25, IN 38 und IN 52 festgestellt, dass die ursprünglichen Planungsabsichten heute nicht mehr dem aktuellen Stand der städtebaulichen Entwicklung entsprechen bzw. die Bebauungspläne ebenfalls Festsetzungen enthalten, die ähnliche gewerbliche Nutzungen im Blockinnenbereich festsetzen wie an der Schöppenstedter Straße - West. Da ein Weiterverfolgen des Planungszieles „Wohnen an der Straße – Gewerbenutzung im rückwärtigen Bereich“ aus städtebaulicher Sicht nicht mehr zeitgemäß ist, empfiehlt die Verwaltung die Aufhebung der Bebauungspläne. Hierfür ist ein förmliches Aufhebungsverfahren erforderlich.

Nach einer Aufhebung der Bebauungspläne IN 14, IN 20, IN 21, IN 23, IN 25, IN 38, IN 52 und IN 164 sind Bauvorhaben in diesen Bereichen gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen; sie müssen sich demnach in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Da das Gebiet weitestgehend bebaut ist, lässt sich der Beurteilungsrahmen für zukünftige Veränderungen gut aus der Eigenart der näheren Umgebung ableiten. Die vorhandene Bebauung aus der Wiederaufbauzeit nach dem Zweiten Weltkrieg zeichnet sich durch eine recht homogene Blockrandbebauung sowie eine niedrigere Blockinnenbereichsbebauung aus.

Städtebauliches Ziel ist es, die weitere Entwicklung in diesem Bereich im vorhandenen Duktus fortzusetzen. Eine städtebauliche Fehlentwicklung ist durch die Aufhebung der Bebauungspläne nicht zu befürchten, da gemäß § 34 BauGB lediglich Arrondierungen der bereits vorhandenen Bebauung zulässig sind und die Art der Nutzung gebietsverträglich sein muss.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die Aufhebung der Bebauungspläne „Baublock 10/30 Urf.“, IN 14 vom 16. April 1949, „Baublock 10/2 a 1. Änd.“, IN 20 vom 11. Mai 1957, „Baublock 10/2 b Urf.“, IN 21 vom 4. Oktober 1956, „Baublock 10/2 b südl. Teil 2. Änd.“, IN 23 vom 23. März 1967, „Baublock 10/2 c u. e Urf.“, IN 25 vom 26. März 1952, „Baublock 10/4 c Urf.“, IN 38 vom 13. November 1954, „Baublock 10/6 Urf.“, IN 52 vom 4. Juni 1953 und „Baublock 10/30 a 2. Abschnitt 1. Änd.“, IN 164 vom 16. Juni 1966.

Leuer

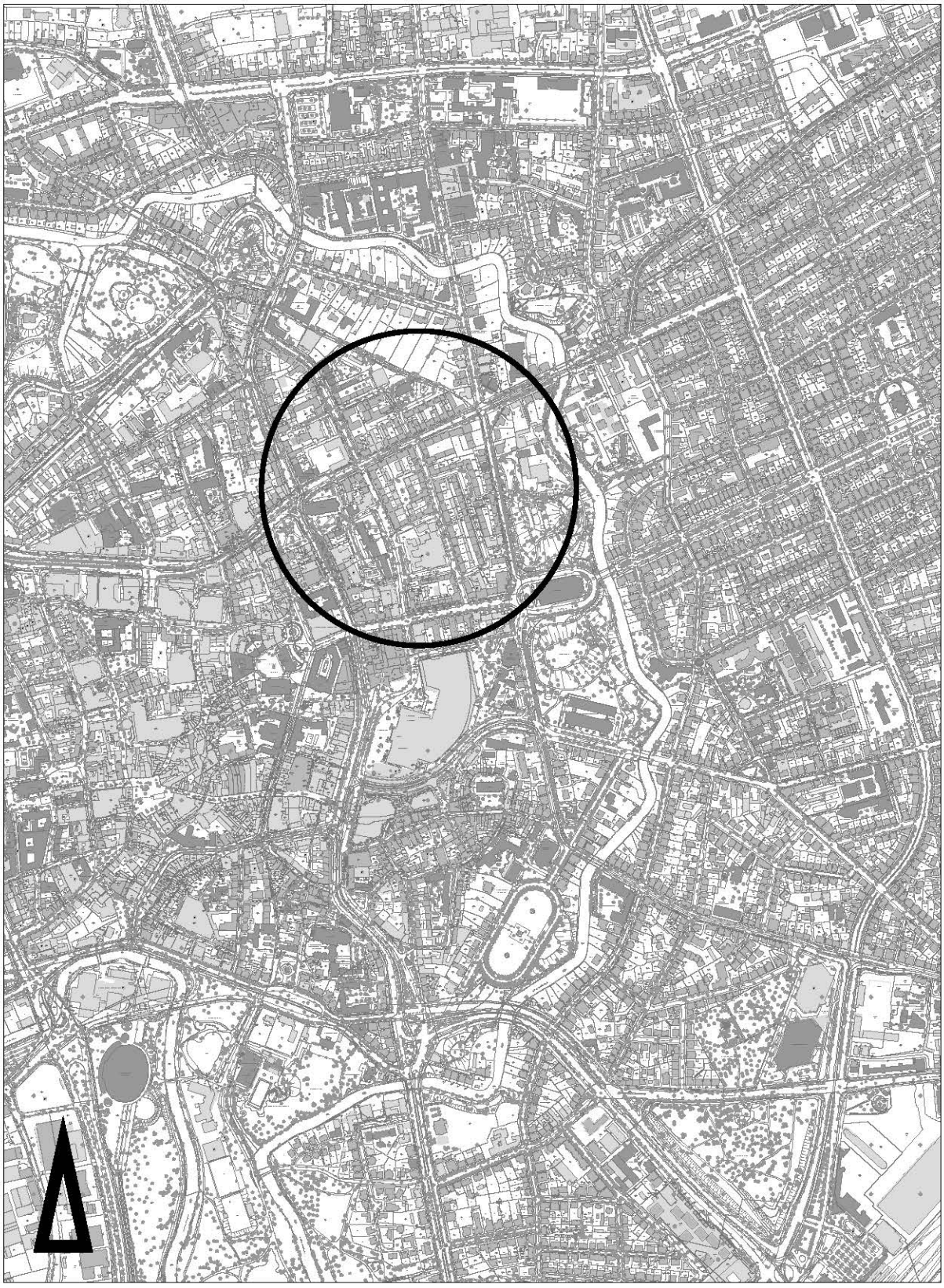
Anlage/n:

Anlage 1: Übersichtskarte
Anlage 2: Übersicht der aufzuhebenden Bebauungspläne
Anlage 3: Aufzuhebender Bebauungsplan „Baublock 10/30 Urf.“, IN 14
Anlage 4: Aufzuhebender Bebauungsplan „Baublock 10/2 a 1. Änd.“, IN 20
Anlage 5: Aufzuhebender Bebauungsplan „Baublock 10/2 b Urf.“, IN 21
Anlage 6: Aufzuhebender Bebauungsplan „Baublock 10/2 b südl. Teil 2. Änd.“, IN 23
Anlage 7: Aufzuhebender Bebauungsplan „Baublock 10/2 c u. e Urf.“, IN 25
Anlage 8: Aufzuhebender Bebauungsplan „Baublock 10/4 c Urf.“, IN 38
Anlage 9: Aufzuhebender Bebauungsplan „Baublock 10/6 Urf.“, IN 52
Anlage 10: Aufzuhebender Bebauungsplan „Baublock 10/30 a 2. Abschnitt 1. Änd.“, IN 164

Stadt Braunschweig

Anlage 1

Aufhebungssatzungen
Schöppenstedter Straße
Übersichtskarte



Stadtgrundkarte [1] der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte [2]

[1] © Stadt Braunschweig Abteilung GeoInformation

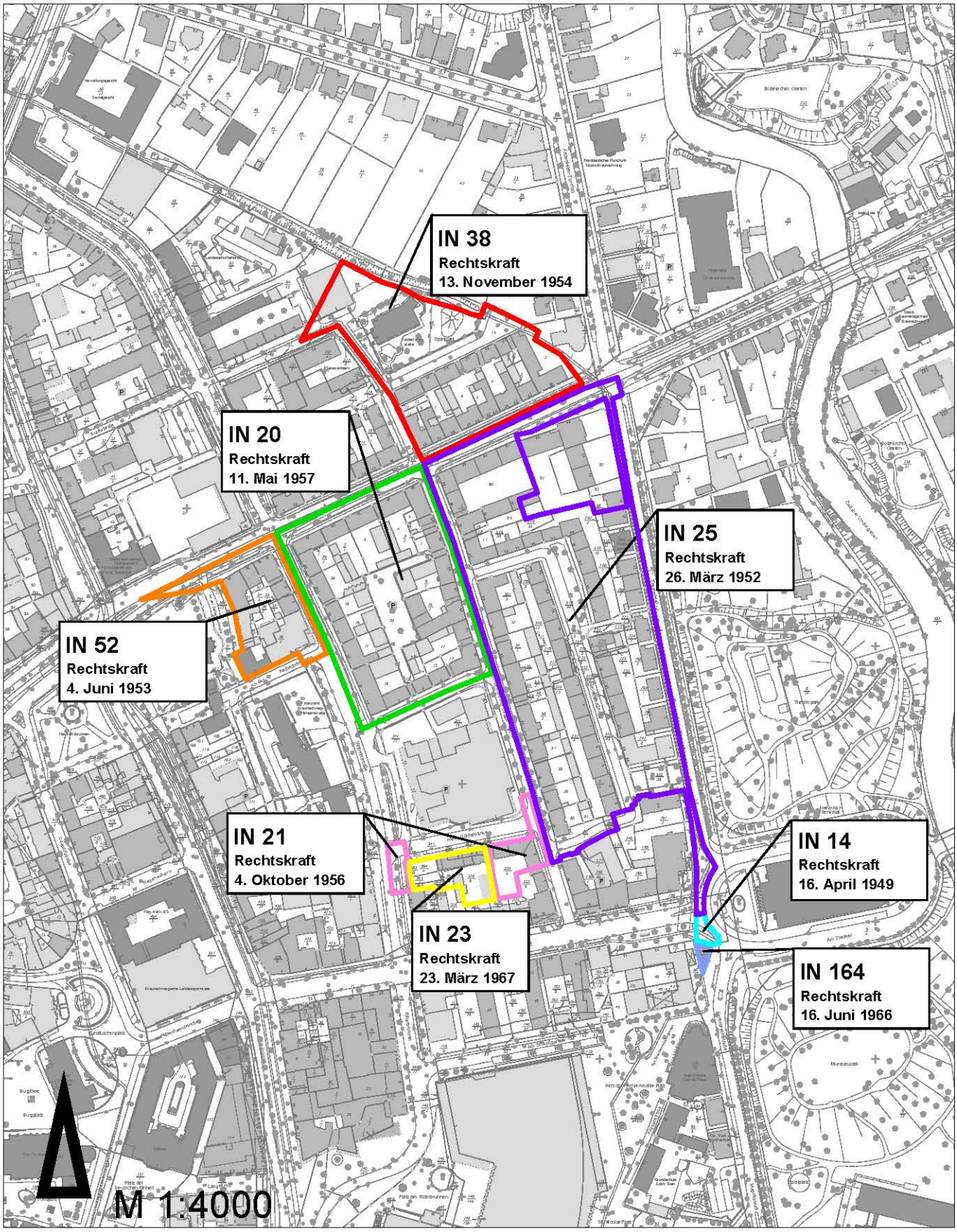
[2] © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Stadt **Braunschweig**

Anlage 2

Aufhebungssatzungen
Schöppenstedter Straße

Übersicht der aufzuhebenden Bebauungspläne



Stadtgrundkarte [1] der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte [2]

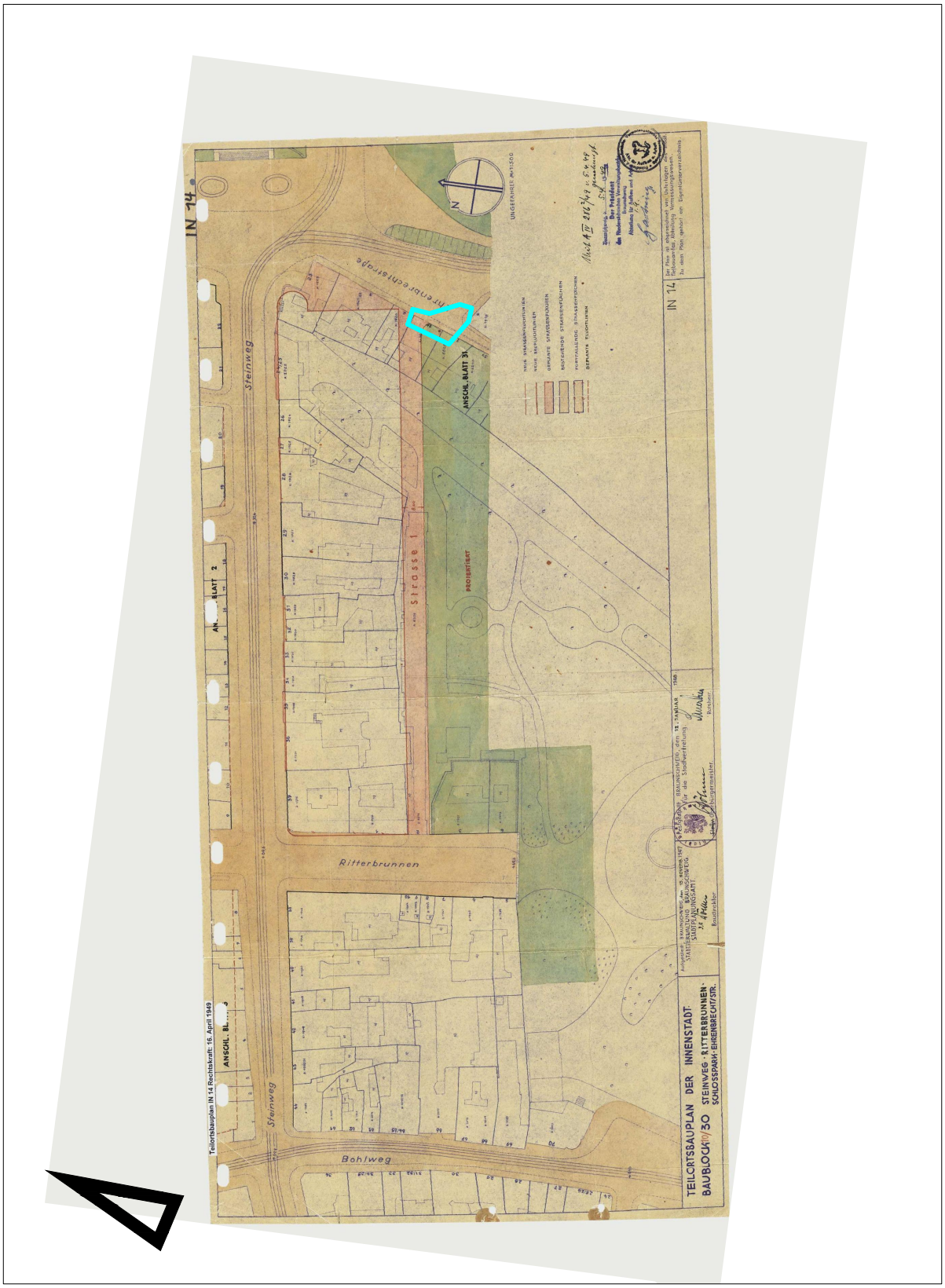
[1] © **Stadt Braunschweig** Abteilung GeoInformation

[2] © LGLN Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Stadt Braunschweig

Anlage 3

Aufhebungssatzungen
Schöppenstedter Straße
Bebauungsplan IN 14



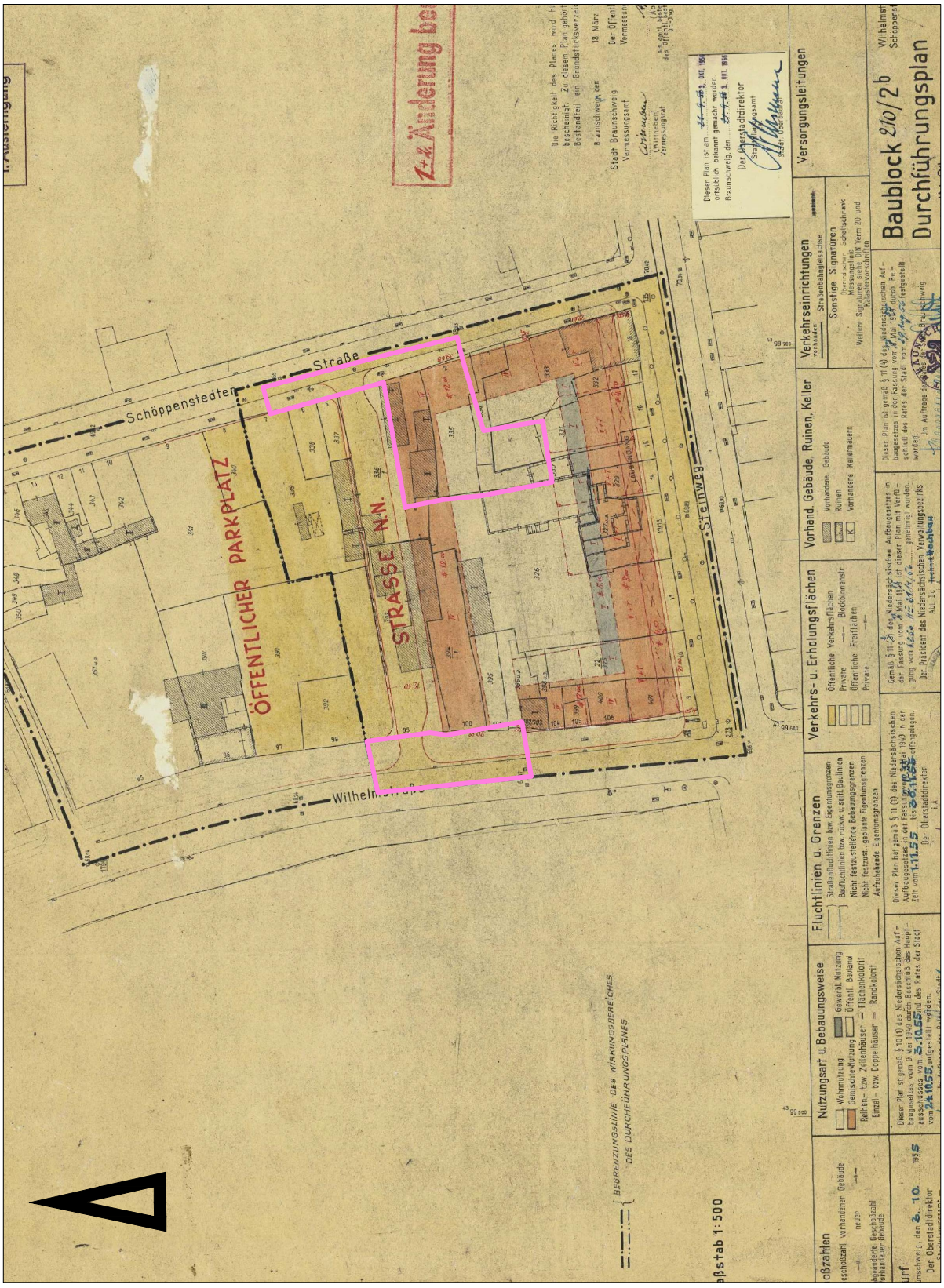
Stadt Braunschweig

Aufhebungssatzungen
Schöppenstedter Straße
Bebauungsplan IN 20

Stadt Braunschweig

Anlage 5

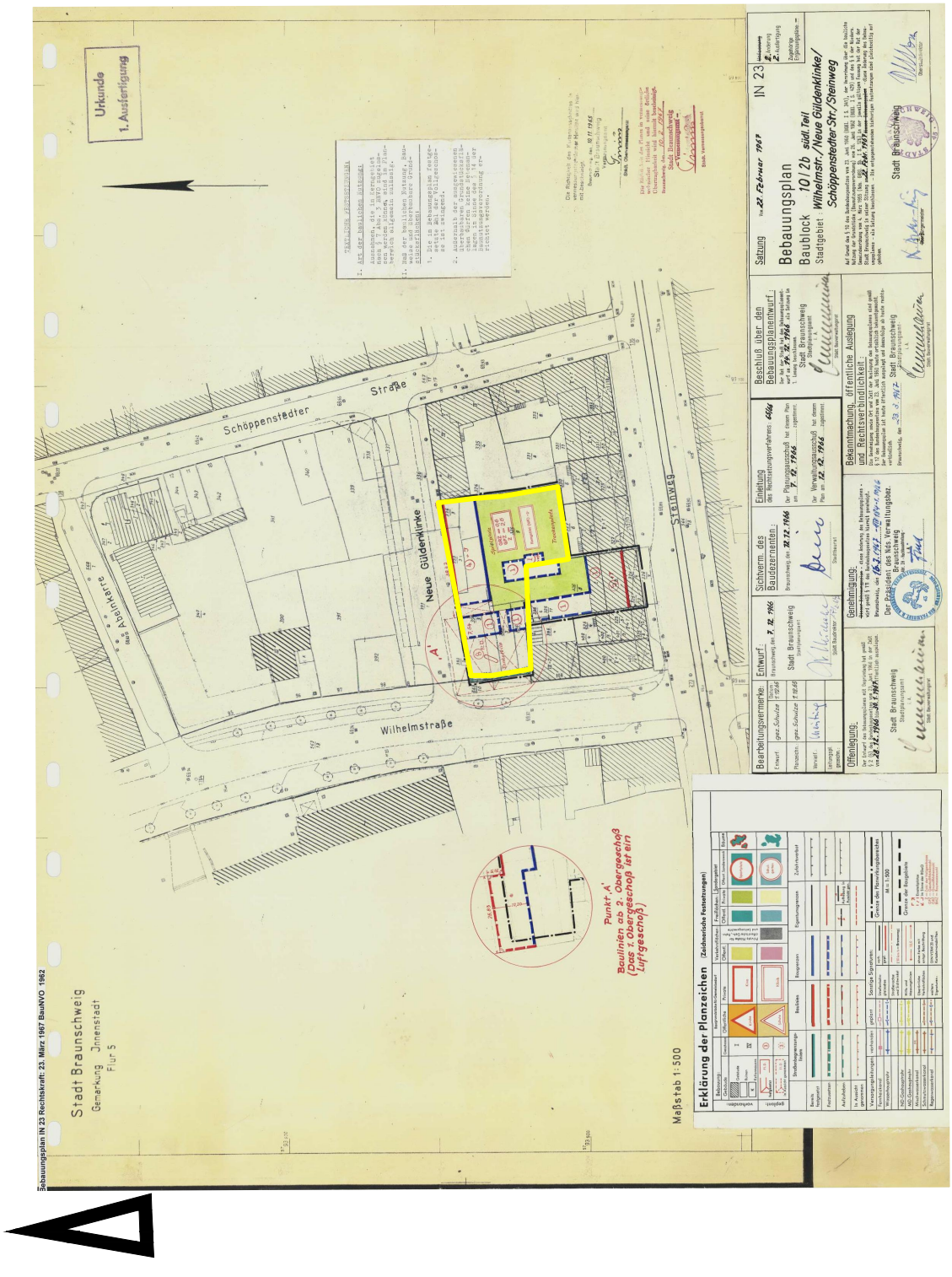
Aufhebungssatzungen
Schöppenstedter Straße
Bebauungsplan IN 21



Stadt Braunschweig

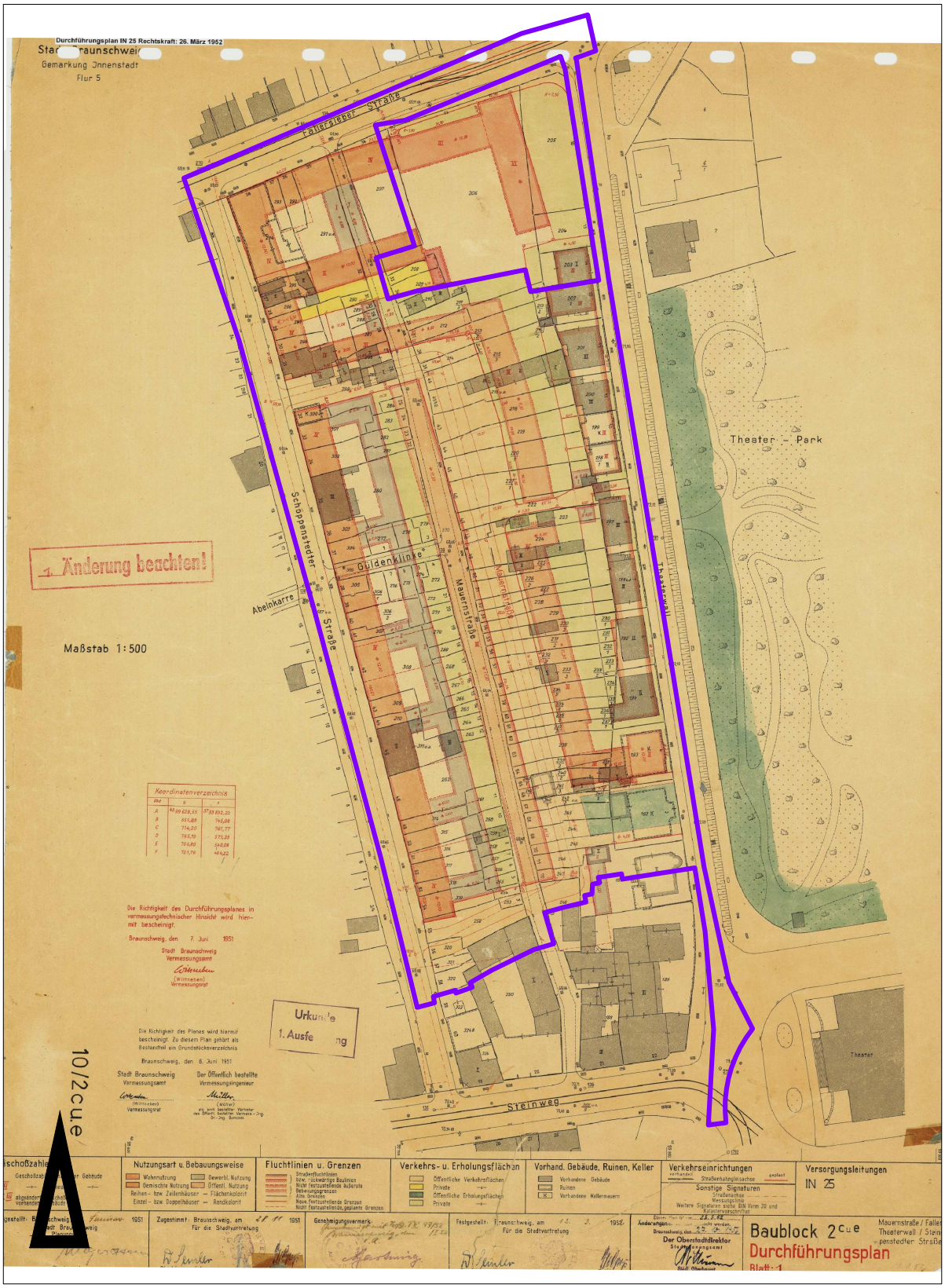
Anlage 6

Aufhebungssatzungen
Schöppenstedter Straße
Bebauungsplan IN 23



Stadt Braunschweig

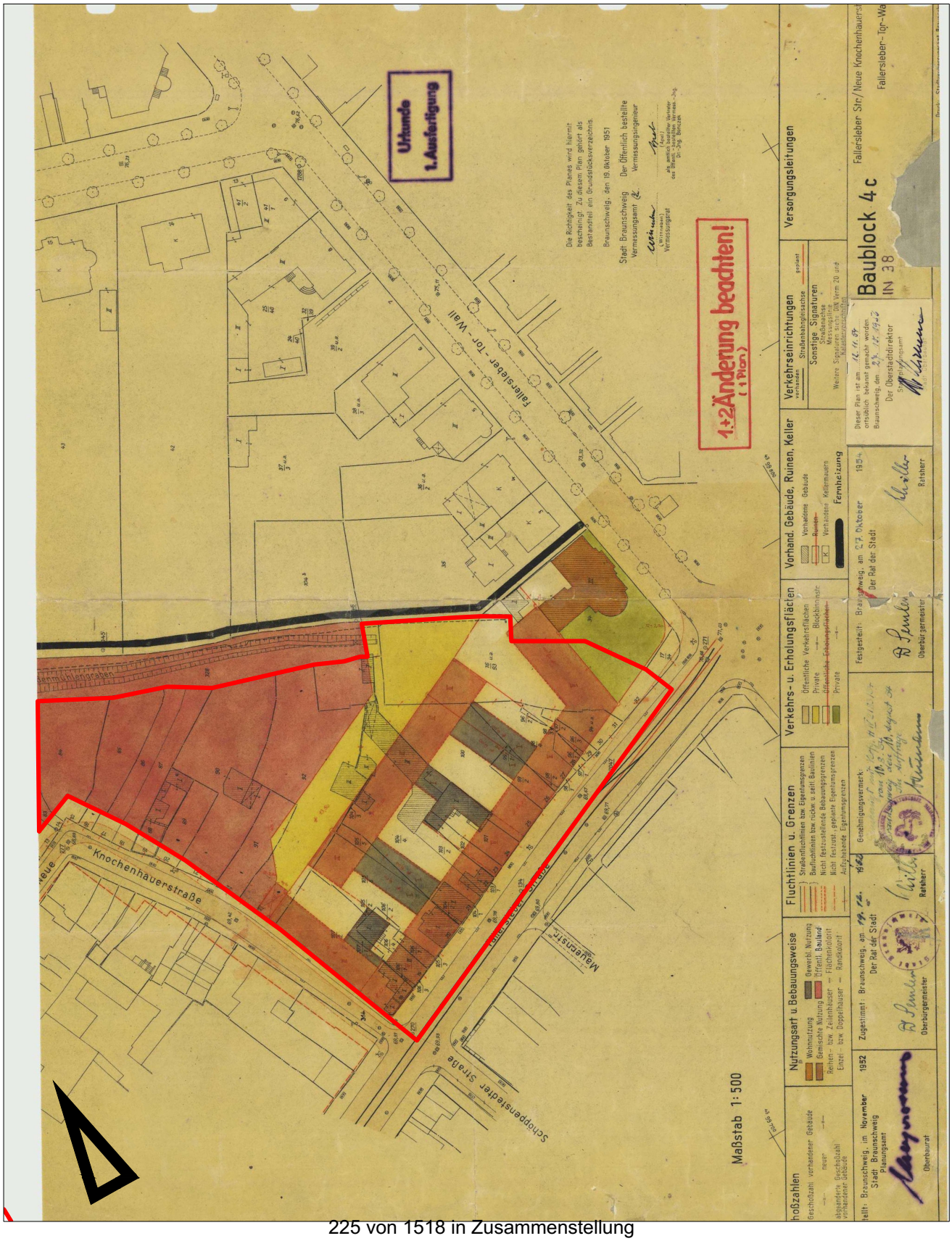
Aufhebungssatzungen
Schöppenstedter Straße
Bebauungsplan IN 25



Stadt Braunschweig

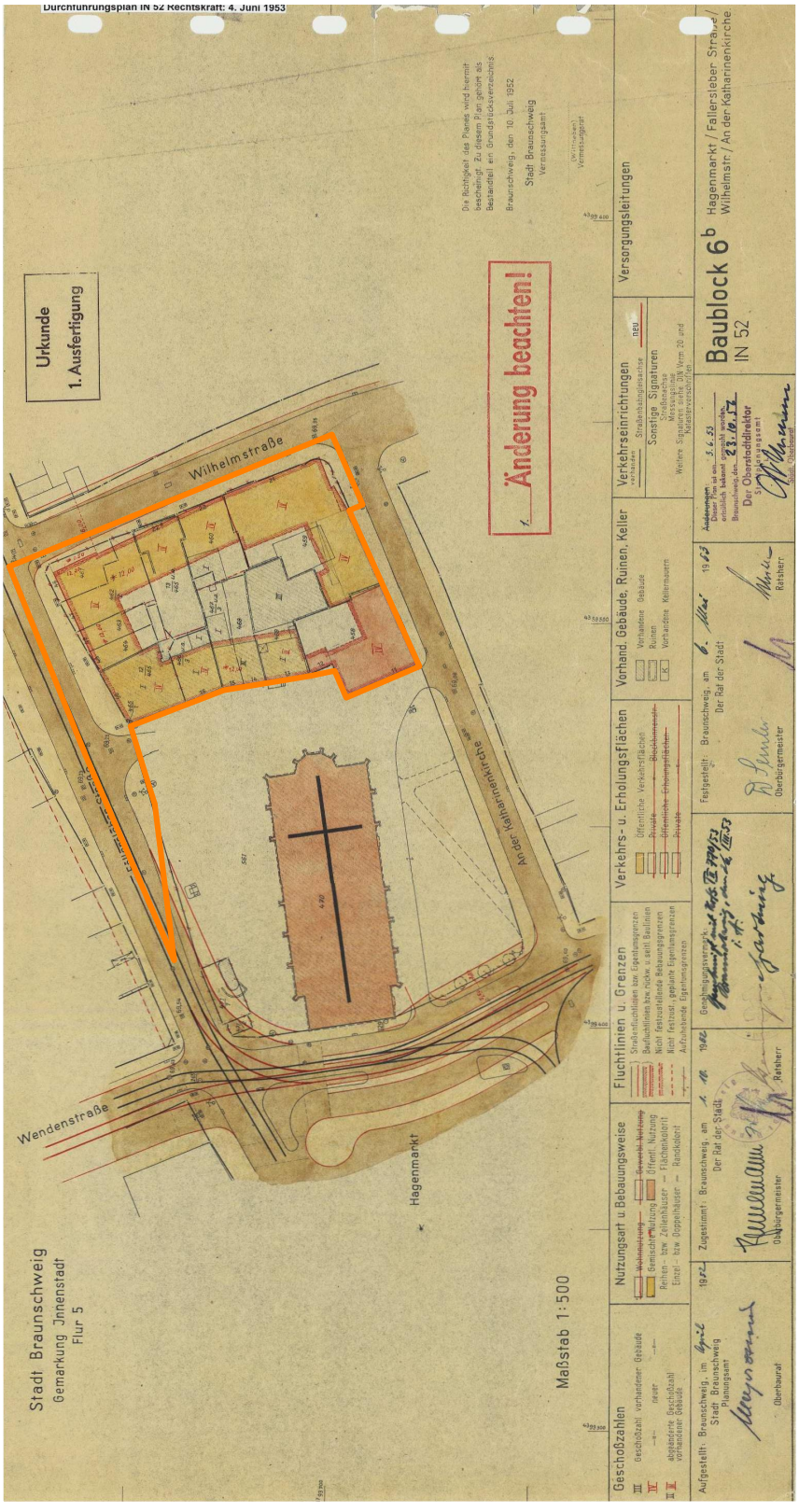
Anlage 8

Aufhebungssatzungen
Schöppenstedter Straße
Bebauungsplan IN 38



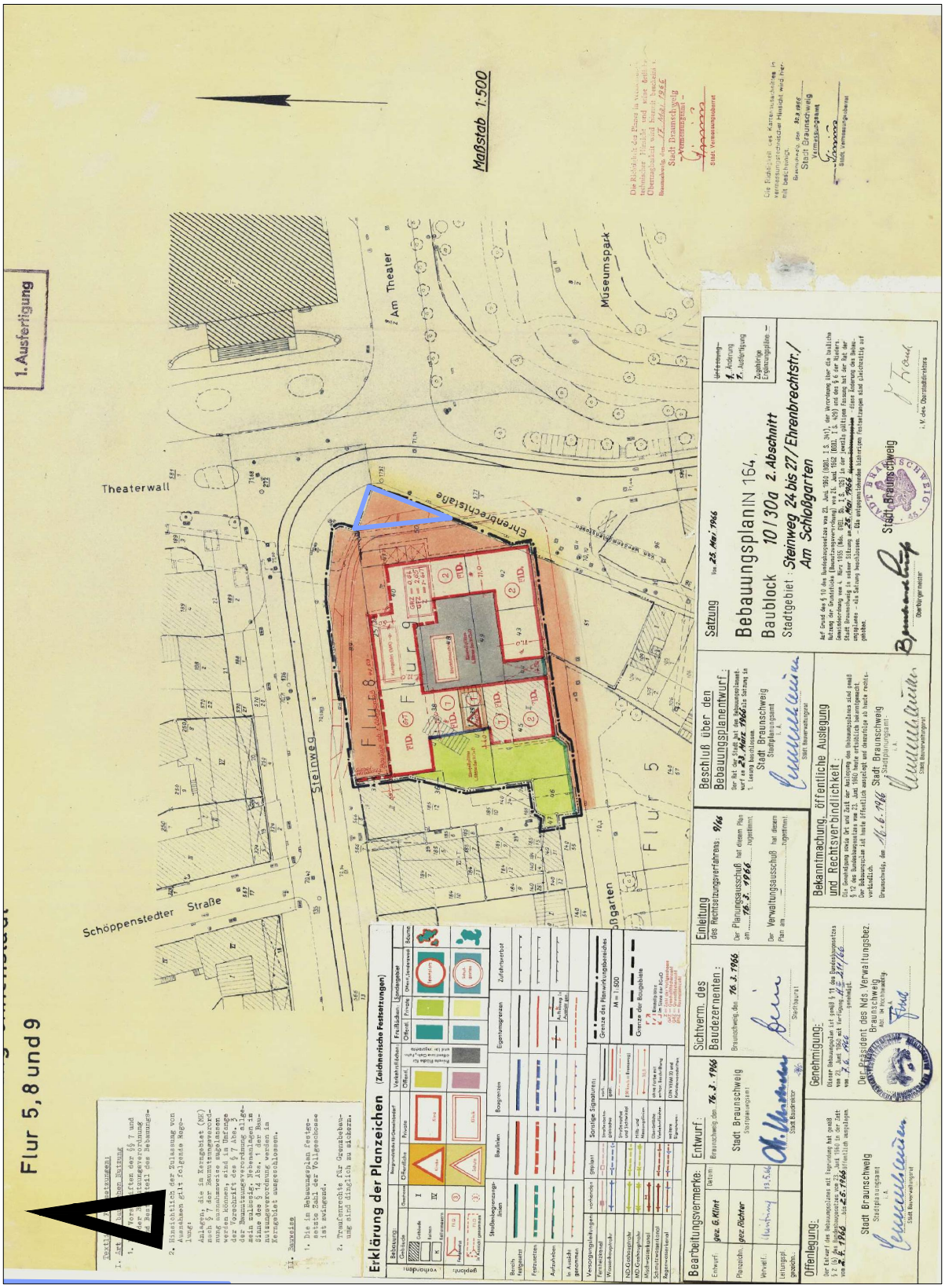
Stadt Braunschweig

Aufhebungssatzungen
Schöppenstedter Straße
Bebauungsplan IN 52



Stadt Braunschweig

Aufhebungssatzungen
Schöppenstedter Straße
Bebauungsplan IN 164



Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11354
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Bebauungsplan "Celler Straße/Neustadtring", NP 46 Stadtgebiet zwischen Celler Straße, Eichtalstraße, Kreuzkampstraße, Lenaustraße und Neustadtring Auslegungsbeschluss

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	11.09.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung)	29.10.2019	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	30.10.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	05.11.2019	N

Beschluss:
"Dem Entwurf des Bebauungsplanes „Celler Straße/Neustadtring“, NP 46 sowie der Begründung wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

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

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Am 14. Februar 2017 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes „Celler Straße/Neustadtring“, NP 46, beschlossen. Anlass waren zwei Bauanträge zur Nutzungsänderung von Ladeneinheiten in Spielhallen (Celler Straße 26 und 97). Für die Spielhallen war jeweils eine Nutzfläche von bis zu 100 m² beantragt. Damit sind sie als nicht-kerngebietstypische Spielhallen (< 100 m²) einzustufen. Für die betroffenen Flächen gibt es keine Bebauungspläne. Gemäß § 34 BauGB wären beide Spielhallen vorbehaltlich einer konkreten Prüfung voraussichtlich genehmigungsfähig gewesen. Trotz gewerblicher Nutzungen ist der Bereich entlang der Celler Straße stark von Wohnbebauung geprägt. Daher ist eine planungsrechtliche Regelung der Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros erforderlich.

Auf der Basis des „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“, das vom Rat im Jahr 2012 beschlossen wurde, soll im Bebauungsplan NP 46 die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros geregelt werden. In dem Konzept wird der Standort „Celler Straße/Weißes Roß“ als Bereich dargestellt, in dem nicht-kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros

ausnahmsweise zugelassen werden können. Von dieser Darstellung sind die Flächen des Einkaufszentrums „Weißes Roß“, östlich gegenüberliegend entlang der Celler Straße und südlich gegenüberliegend am Neustadtring umfasst. Der Bebauungsplan NP 46 weicht an der Ostseite der Celler Straße von diesem Konzept ab: Hier sollen Spielhallen und Wettbüros aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen

Das Planverfahren wird unter Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde deshalb abgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, und sonstiger Stellen wurde in der Zeit vom 29. November 2017 bis 3. Januar 2018 durchgeführt. Nach dieser Beteiligung wurde die Planung ergänzt und geändert.

Eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB, und sonstiger Stellen wurde in der Zeit vom 21. Juni 2019 bis 21. Juli 2019 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 4. Juli 2019 bemängelt die IHK Braunschweig, dass der Gewerbefreiheit der Betreiber von Spielhallen und Wettbüros eine zu enge Grenze gesetzt wird. Die im städtischen Steuerungskonzept Vergnügungsstätten dargestellte Standortfläche „Celler Straße/Weißes Roß“ soll im Bebauungsplan entlang der Ostseite der Celler Straße NP 46 entsprechend für eine potentielle Ansiedlung vorgesehen werden. Aus den in der Begründung in Kap. 5 dargelegten Gründen wird diesem Vorschlag nicht gefolgt.

Die Stellungnahmen werden der Vorlage zum Satzungsbeschluss beigefügt und dabei mit einer Stellungnahme der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Das Planverfahren wird unter Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 (1) wurde deshalb abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf Grundlage von § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Empfehlung

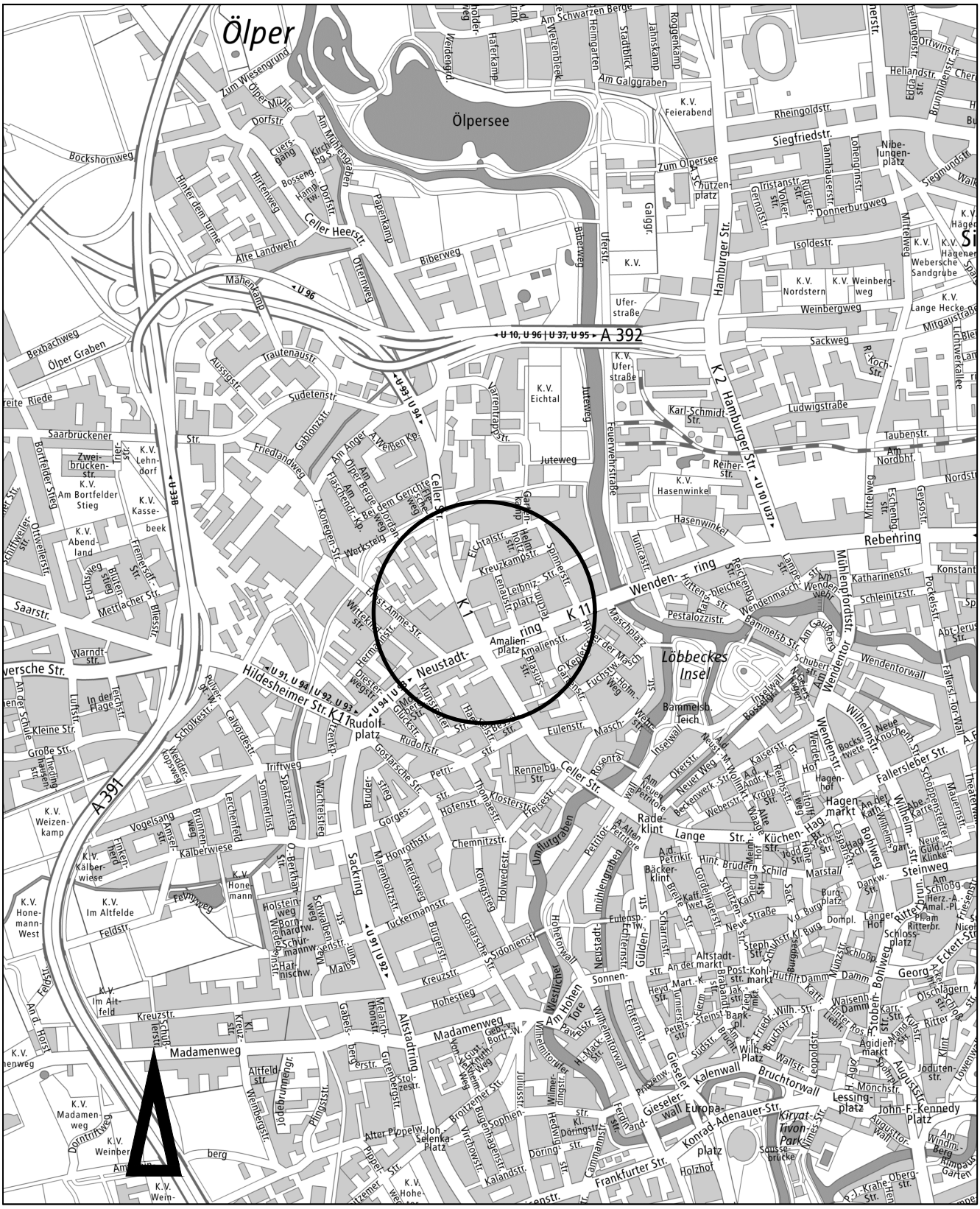
Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Celler Straße/Neustadtring“, NP 46.

Leuer

Anlage/n:
Anlage 1: Übersichtskarte
Anlage 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans
Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Hinweise
Anlage 4: Begründung

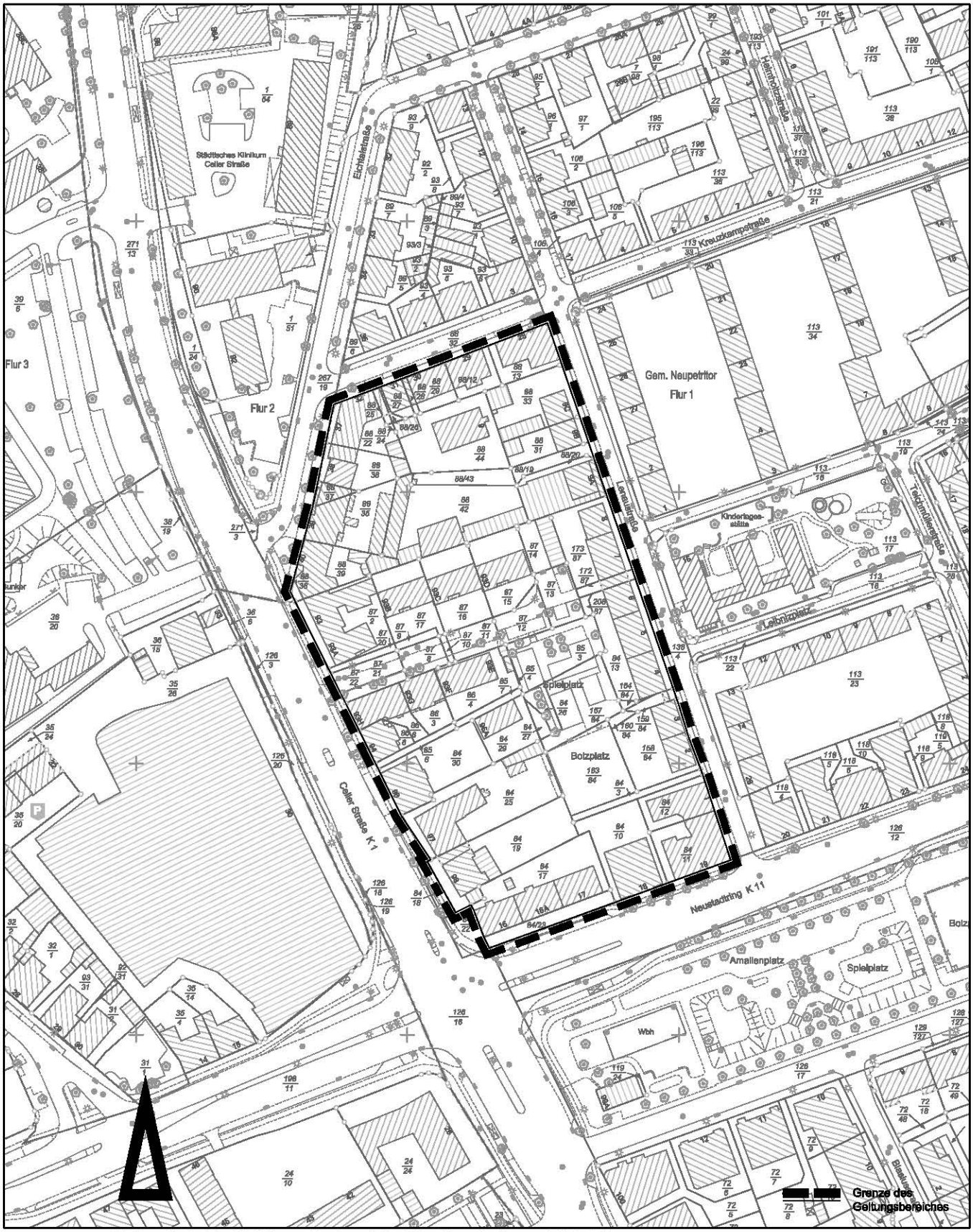
Stadt Braunschweig

Bebauungsplan
Celler Straße/Neustadtring **NP 46**
Übersichtskarte


Ölper
Ölpersee
Celler Straße/Neustadtring
Celler Heerstr.
Celler Str.
Hildesheimer Str.
Neustadt-ring
Wenden-ring
Rebenring
Hamburger Str.
K 1
K 2
K 11
A 391
A 392
Löbbeckes Insel
Rudolfplatz
Amalienplatz
Madamenweg
Frankfurter Str.
Konrad-Adenauer-Str.
Europaplatz
Lessingplatz
John-F.-Kennedy Platz
Hagenmarkt
Altstadtmarkt
Ludwigstraße
Sackweg
Weinbergweg
Siegfriedstr.
Rheingoldstr.
Ölper Graben
Juteweg
Bockshornweg
Mühlengraben
Ölper Mühle
Dorfstr.
Alte Landwehr
Mähenkamp
Biberweg
Papenkamp
Hirtenweg
Trautenaustr.
Sudetenstr.
Friedlandweg
Gabonstr.
Saarbrückener Str.
Saarstr.
Warndtstr.
Mettlacher Str.
Bitterfelder Steig
Ostwelderstr.
Schliffweilerstr.
Freneststr.
Pudewitzer Steig
Mittelweg
Nordstr.
Taubenstr.
Am Nordbhf.
Geysostr.
Eschenbg.
Katharinenstr.
Schleinitzstr.
Pockelsstr.
Abt-Jerusalem-Str.
Wendentorwall
Fallerslebertorwall
Wilhelmstr.
Steinweg
Bohlweg
Georg-Eckert-Str.
Kalenwall
Bruchtorwall
Leopoldstr.
Wallstr.
Gieselerwall
Jodutenstr.
Monchstr.
Augustastr.
Augustor-Wall
Kirvat-Tivon-Park
Sussebrücke
Holzhof
Platz
Ferdinandstr.
Kl. Dörngstr.
Dörngstr.
Kalandstr.
Cammannstr.
Hedwigstr.
Sophienstr.
Bruchmachtersenstr.
Virchowstr.
Alter Pappelw.
Joh. Selenka-Platz
Bruchmachtersenstr.
Pippelweg
Pippelstr.
Pingelstr.
Weinbergstr.
Altfeldstr.
Gutenbergstr.
Altstadtring
Gabelsbergerstr.
Melanchthonstr.
Kreuzstr.
Schulstr.
Hohestieg
Kreuzstieg
Gosslarsche Str.
Sidonienstr.
Königstieg
Holzwiesenstr.
Sackring
Maienthorstr.
Alertsweg
Tuckermannstr.
Bürgerstr.
Hohetorwall
Neustadt
Echternstr.
Güldenstr.
Scharnstr.
Eulenspiegelstr.
Eulenstr.
Masch-str.
Inselwall
Neuer Weg
Okerstr.
Bammelsb. Teich
Bammelsb. Str.
Pestalozzistr.
Rad-str.
Tritten-bleicherweg
Wendenmasch-str.
Am Wendentor
Am Gaußberg
Schubert-str.
Bosse-str.
Inselwall
Neuer Weg
Weberstr.
Beckenwerk-str.
Am Neuen Werder
Wendenstr.
Bocks-twete
Kaiserstr.
Reichsstr.
Hof
Hagen-hof
Fallersleber Str.
Schoppenstedter Str.
Mauernstr.
Theaterwall
Wilhelm-Str.
Neue Knochenh.
Neue Guld.-Klinke
Am Schloß
Herz.-A.-Amal.-Pl.
Ritterbr.
Schloßpl.
Friesenstr.
Nicolaistr.
Ritterstr.
Schloßstr.
Olschlägern
Karlstr.
Stobenstr.
Mündelstr.
Ritterstr.
Klint
Lowenwall
Am Wingm.-Berg
Rimpaustr.
Garten
Lange Hecke
Mitgaustraße
Lichtwerkallee
Ludwigstraße
Karl-Schmidt-Str.
Reiherstr.
K.V. Hasenwinkel
Hasenwinkel
Juteweg
Feuerwehrstraße
Varrentrappstr.
K.V. Eichtal
K.V. Ufer-straße
Ufer-straße
Uferstr.
Galggr.
Am Galggraben
Am Schwarzen Berge
Am Weizenbleek
Heimgarten
Stadtblick
Jahnskamp
Roggenkamp
Hafterkamp
Weidengyd.
Zum Ölpersee
Schützenplatz
K.V. Feierabend
Tristanstr.
Völkerstr.
Rüdigerstr.
Donnerburgweg
Gernotstr.
Tannhäuserstr.
Lohengrinstr.
Nibelungenplatz
Siegmundstr.
Isoldestr.
K.V. Nordstern
K.V. Weinbergweg
K.V. Hägener Webersche Sandgrube
K.V. Hägener
Si
Hamburger Str.
Zum Wiesengrund
Bexbachweg
Ölper Graben
Riede
Zweibrückenstr.
K.V. Lehndorf
K.V. Am Bortfelder Stieg
K.V. Kassenbeek
K.V. Abendland
Bortfelder Steig
Puddewitzer Steig
Freneststr.
Mettlacher Str.
Bitterfelder Steig
Ostwelderstr.
Schliffweilerstr.
Trierstr.
Saarbrückener Str.
Gabonstr.
Friedlandweg
Am Anger
Am Ölper Berge
Am Taschendr.-kp.
Bei dem Gerichte
Scheperweg
J.-Konegen-Str.
Werksteig
Trautenaustr.
Aussigstr.
Sudetenstr.
Varrentrappstr.
Juteweg
Feuerwehrstraße
Karl-Schmidt-Str.
Reiherstr.
K.V. Hasenwinkel
Hasenwinkel
Tunicastr.
Rebenring
Wendenring
Lampestr.
Reichenbergstr.
Mühlenfordstr.
Konstantinstr.
Pestalozzistr.
Bammelsb. Str.
Am Gaußberg
Schubertstr.
Am Wendentor
Wendentorwall
Fallerslebertorwall
Wilhelmstr.
Wendenstr.
Bocks-twete
Kaiserstr.
Reichsstr.
Hof
Hagenhof
Fallersleber Str.
Schoppenstedter Str.
Mauernstr.
Theaterwall
Wilhelm-Str.
Neue Knochenh.
Neue Guld.-Klinke
Am Schloß
Herz.-A.-Amal.-Pl.
Ritterbr.
Schloßpl.
Friesenstr.
Nicolaistr.
Ritterstr.
Schloßstr.
Olschlägern
Karlstr.
Stobenstr.
Mündelstr.
Ritterstr.
Klint
Lowenwall
Am Wingm.-Berg
Rimpaustr.
Garten
Lange Hecke
Mitgaustraße
Lichtwerkallee
Ludwigstraße
Sackweg
Weinbergweg
Siegfriedstr.
Rheingoldstr.
Ölper Graben
Juteweg
Bockshornweg
Mühlengraben
Ölper Mühle
Dorfstr.
Alte Landwehr
Mähenkamp
Biberweg
Papenkamp
Hirtenweg
Trautenaustr.
Sudetenstr.
Friedlandweg
Gabonstr.
Saarbrückener Str.
Saarstr.
Warndtstr.
Mettlacher Str.
Bitterfelder Steig
Ostwelderstr.
Schliffweilerstr.
Freneststr.
Pudewitzer Steig
Mittelweg
Nordstr.
Taubenstr.
Am Nordbhf.
Geysostr.
Eschenbg.
Katharinenstr.
Schleinitzstr.
Pockelsstr.
Abt-Jerusalem-Str.
Wendentorwall
Fallerslebertorwall
Wilhelmstr.
Steinweg
Bohlweg
Georg-Eckert-Str.
Kalenwall
Bruchtorwall
Leopoldstr.
Wallstr.
Gieselerwall
Jodutenstr.
Monchstr.
Augustastr.
Augustor-Wall
Kirvat-Tivon-Park
Sussebrücke
Holzhof
Platz
Ferdinandstr.
Kl. Dörngstr.
Dörngstr.
Kalandstr.
Cammannstr.
Hedwigstr.
Sophienstr.
Bruchmachtersenstr.
Virchowstr.
Alter Pappelw.
Joh. Selenka-Platz
Bruchmachtersenstr.
Pippelweg
Pippelstr.
Pingelstr.
Weinbergstr.
Altfeldstr.
Gutenbergstr.
Altstadtring
Gabelsbergerstr.
Melanchthonstr.
Kreuzstr.
Schulstr.
Hohestieg
Kreuzstieg
Gosslarsche Str.
Sidonienstr.
Königstieg
Holzwiesenstr.
Sackring
Maienthorstr.
Alertsweg
Tuckermannstr.
Bürgerstr.
Hohetorwall
Neustadt
Echternstr.
Güldenstr.
Scharnstr.
Eulenspiegelstr.
Eulenstr.
Masch-str.
Inselwall
Neuer Weg
Okerstr.
Bammelsb. Teich
Bammelsb. Str.
Pestalozzistr.
Rad-str.
Tritten-bleicherweg
Wendenmasch-str.
Am Wendentor
Am Gaußberg
Schubert-str.
Bosse-str.
Inselwall
Neuer Weg
Weberstr.
Beckenwerk-str.
Am Neuen Werder

Stadt **Braunschweig**

Bebauungsplan
Celler Straße/Neustadtring **NP 46**
Geltungsbereich, Verfahrensstand § 3(2) BauGB, 26. Juli 2019



Stadtgrundkarte [1] der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte [2]

[1] © **Stadt Braunschweig** Abteilung Geoinformation

[2] © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Maßstab ca. 1:2000

Bebauungsplan
Celler Straße/Neustadtring **NP 46**
Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

1. Gemäß § 9 (2b) BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans NP 46 folgende Unterarten von Vergnügungsstätten unzulässig:
   - kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Spielhallen,
   - kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Wettbüros.

2. Spielhallen im Sinne dieser Festsetzungen sind Betriebe, die gemäß § 33 i Gewerbeordnung (GewO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2019 (BGBl. I S. 846), ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeit gemäß § 33 c Abs. 1 S. 1 GewO oder der Veranstaltung anderer Spiele mit Gewinnmöglichkeit gemäß § 33 d Abs. 1 S. 1 GewO dienen.

3. Wettbüros im Sinne dieser Festsetzungen sind Ladenlokale, in denen Wetten auf bestimmte (Sport-) Ergebnisse abgeschlossen und Angebote zur Wettverfolgung sowie zum Verweilen geboten werden.

4. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne dieser Festsetzungen sind Vergnügungsstätten, die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

5. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne dieser Festsetzungen sind Vergnügungsstätten, die gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Besonderen Wohngebieten, gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereichen von Mischgebieten und gemäß § 6 a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umgangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

B Hinweise

1. Boden, Abfall, Grundwasser

1.1 Im Plangebiet befinden sich altlastenverdächtige Flächen, bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen vorliegen können. Teilweise erfolgten bereits Untergrunduntersuchungen, bei denen Schadstoffeinträge nachgewiesen werden konnten. Der genaue Sachstand kann im Rahmen einer Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis bei der unteren Bodenschutzbehörde der Abteilung Umweltschutz der der Stadt Braunschweig abgefragt werden.

Bei Baumaßnahmen auf den von schädlichen Bodenveränderungen betroffenen Flächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit besonderen Anforderungen/Nebenbestimmungen zu rechnen.

1.2 Das Grundwasser ist in großen Teilen des Plangebiets erheblich mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) verunreinigt. Nutzungen des Grundwassers sind in der Regel nicht oder nur eingeschränkt erlaubnisfähig. Bei Grundwasserhaltungsmaßnahmen ist im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens mit besonderen Anforderungen/Nebenbestimmungen zu rechnen.

1.3 Eine technische Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bereich von Bodenverunreinigungen nicht ohne weiteres erlaubnisfähig. Ggfs. ist die Versickerung nach der Durchführung von z.B. Bodenaustauschmaßnahmen möglich.

1.4. Im Plangebiet befinden sich mehrere Grundwassermessstellen. Die Messstellen sind zu erhalten und jederzeit zugänglich zu halten. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Abteilung Umweltschutz der Stadt Braunschweig ist eine Verlegung einzelner Messstellen auf Kosten des Antragstellers möglich.

Bebauungsplan
Celler Straße/Neustadtring **NP 46**
Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
4	Umweltbelange	5
5	Begründung der Festsetzungen	5
6	Gesamtabwägung	9
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	10
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	10

1 Rechtsgrundlagen - Stand: **08.07.2019** -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

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

1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBI. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)

1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

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

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2017 und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist Braunschweig im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum verbindlich festgelegt. Dem oberzentralen Verbund sind die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ zugewiesen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird im RROP 2008 nachrichtlich als vorhandener Siedlungsbereich dargestellt. Für die Celler Straße und den Neustadtring ist die Signatur „Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung“ dargestellt.

Damit ist der Bebauungsplan NP 46 gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. Er stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Damit ist der Bebauungsplan NP 46 gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes NP 46 bestehet kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Vorhaben sind gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2.4 Steuerungskonzept Vergnügungsstätten und spezielle Rechtsgrundlagen

Der Rat der Stadt Braunschweig hat in seiner Sitzung am 20. November 2012 das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ beschlossen. Auf der Basis dieses Konzeptes soll insbesondere die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros im gesamten Stadtgebiet Braunschweig geregelt werden. Für andere Arten von Vergnügungsstätten (u.a. Nachtlokale, Diskotheken) gibt das Konzept grundsätzliche Empfehlungen. Das Vergnügungsstättenkonzept enthält damit „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu beachten, entfaltet jedoch keine eigenständige unmittelbare Rechtswirkung.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Für das Stadtgebiet zwischen Celler Straße, Eichtalstraße, Kreuzkampstraße, Lenaustraße und Neustadtring hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig am 14. Februar 2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Celler Straße/Neustadtring“, NP 46, beschlossen.

Anlass war im Jahr 2016 ein Antrag auf Nutzungsänderung einer Ladeneinheit in eine Spielhalle mit einer Nutzfläche von etwas unter 100 m² für das Grundstück Celler Straße 97. Im gleichen Zeitraum ging ein Antrag für eine Spielhalle für das Grundstück Celler Straße 26 ein.

Der Bereich entlang der Celler Straße kann im Sinne von § 34 (2) BauGB als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO eingestuft werden. Vorbehaltlich einer konkreten Einzelfallprüfung wäre die Spielhalle nach dem Stand der damaligen Rechtsprechung voraussichtlich – jedoch gemäß § 6 (3) BauNVO wegen der fehlenden überwiegenden gewerblichen Prägung nur ausnahmsweise – genehmigungsfähig gewesen, wenn nachgewiesen worden wäre, dass es sich um eine nicht-kerngebietstypische Spielhalle handelte.

Da der Bereich entlang der Celler Straße jedoch trotz der gewerblichen Nutzungen und der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen stark von Wohnbebauung geprägt ist und die rückwärtige Bebauung ausschließlich dem Wohnen dient, ist eine planungsrechtlich verbindliche Regelung der Zulässigkeit von Spielhallen und den in den Auswirkungen vergleichbaren Wettbüros erforderlich.

Zur Sicherung der Planung wurde am 31. Mai 2017 eine Veränderungssperre erlassen und bis zum 29. Mai 2021 einmal verlängert. Die beantragte Spielhalle wurde auf Basis der Veränderungssperre abgelehnt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes (Mai 2019) befindet sich ein Kosmetikstudio in dem Ladenlokal.

Der Rat der Stadt Braunschweig hat am 20. November 2012 das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ beschlossen. Auf der Basis dieses Konzeptes soll insbesondere die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros im gesamten Stadtgebiet Braunschweig geregelt werden. Im Vergnügungsstättenkonzept wurden dafür stadtweit Standortbereiche untersucht („Suchräume“), die bereits eine Vorprägung durch Spielhallen und Wettbüros haben und/oder relevante Standortfaktoren aus Betreibersicht für die potentielle Entwicklung solcher Einrichtungen aufweisen. Auf Basis dieser Analyse und daraus abgeleiteter allgemeiner Empfehlungen wurden konkretere Standorte definiert, an denen die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros grundsätzlich in Frage kommt, da hier nicht mit negativem städtebaulichen Auswirkungen von ausreichendem Gewicht zu rechnen ist, wenn die Kriterien der ausnahmsweisen Zulässigkeit eingehalten werden. Die Standortempfehlungen enthalten dabei Hinweise darauf, ob die Standorte nur für nicht-kerngebietstypische oder auch für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros in Frage kommen.

Grundsätzlich sieht das Vergnügungsstättenkonzept vor, Spielhallen und Wettbüros nur noch an den im Konzept dargestellten geeigneten Standorten und nur noch ausnahmsweise zuzulassen und im Übrigen auszuschließen. Diese Vorgehensweise ist aufgrund der vorliegenden Ausstattungsdichte, der Expansionsbestrebungen seitens der Betreiber und aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen der Häufung von Vergnügungsstätten gerechtfertigt und geboten. Dies bedeutet, dass – nach Ergebnis der erforderlichen Einzelfallprüfung – je Standortumfeld in der Regel nur eine Spielhalle/ein Wettbüro angesiedelt werden kann.

Das Vergnügungsstättenkonzept stellt den Standort „Celler Straße/Weißes Roß“ als Bereich dar, in dem nicht-kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zugelassen werden können. Von der Darstellung sind die Flächen des Einkaufszentrums Weißes Roß, östlich gegenüberliegend entlang der Celler Straße und südlich gegenüberliegend im Kreuzungsbereich am Neustadtring umfasst.

Hier befindet sich bereits eine Spielhalle (Celler Straße 26, Eingang vom Neustadtring aus).

Mit dem Bebauungsplan NP 46 sollen die Ziele des Vergnügungsstättenkonzeptes für das Plangebiet in verbindliches Planungsrecht umgesetzt werden. Es sollen Festsetzungen in Bezug auf Spielhallen und Wettbüros getroffen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und Fehlentwicklungen in Bezug auf die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros vorzubeugen. Unter Berücksichtigung der besonderen Standortbedingungen sollen allerdings im Geltungsbereich des Bebauungsplans NP 46 auch im Bereich entlang der Celler Straße abweichend vom Vergnügungsstättenkonzept Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen werden (s. Kap. 5)

Dazu wird gemäß § 9 (2b) BauGB nur die zulässige Art der Nutzung im Hinblick auf

bestimmte Unterarten von Vergnügungsstätten geregelt. Für die Aufstellung des Bebauungsplans NP 46 kann deshalb ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Auch die übrigen Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren sind erfüllt (s. Kap. 4).

4 Umweltbelange

Im Bebauungsplan NP 46 soll ausschließlich gemäß § 9 (2b) BauGB die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros als Unterart von Vergnügungsstätten geregelt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach den Bestimmungen des § 34 BauGB (Im Zusammenhang bebaute Ortsteile).

Für die Aufstellung des Bebauungsplans NP 46 wird deshalb ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- oder Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten in Bezug auf schwere Unfälle gemäß § 50 BImSchG zu beachten sind.

Von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen. Umweltbelange sind gleichwohl in die Planung und Abwägung einzustellen, soweit wesentliche Änderungen erkennbar sind.

Durch den Bebauungsplan NP 46 werden keine neuen oder zusätzlichen Baurechte geschaffen. Aus der Planung ergeben sich daher keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Auch ermöglicht der Bebauungsplan NP 46 keine über das gemäß § 34 BauGB geltende Planungsrecht hinausgehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Ausgleichsmaßnahmen i.S. der Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind somit nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan NP 46 werden auch keine neuen Nutzungen zugelassen, die erheblichen Umweltauswirkungen erstmalig ausgesetzt würden. Die bestehenden Belastungen (z.B. Lärm) bleiben unverändert bestehen und werden durch die Planung nicht verändert.

5 Begründung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Vergnügungsstätten sind im Rahmen der Gewerbefreiheit grundsätzlich legal und können nicht in einem Stadtgebiet vollständig ausgeschlossen werden. Eine reine Negativplanung würde dem Grundsatz der Wahrung städtebaulicher Entwicklung und Ordnung widersprechen. Deshalb gilt es, ein adäquates und marktkonformes, d.h. umsetzbares Angebot an Zulässigkeitsbereichen vorzuhalten. Es müssen Standorte angeboten werden, an denen solche Einrichtungen angesiedelt werden können. Diese Standorte müssen auch aus Betreibersicht für eine wirtschaftliche Betriebsführung geeignet sein. Diese Aufgabe wurde mit dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Braunschweig erfüllt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind vorrangig städtebauliche Belange zu berücksichtigen Spielhallen und Wettbüros können durch ihre Lage, ihre Anzahl

oder Häufigkeit eine bestimmte „Lage“ dominieren, so dass eine Abwertung von Geschäftslagen und eine Zerstörung funktionsfähiger Versorgungsstrukturen oder die Beeinträchtigung von Gebieten mit Wohnnutzungen und sozialen Einrichtungen in Gang gesetzt wird. Es können negative Auswirkungen auf das Ortsbild (verklebte Schaufenster, aggressive Werbung), das Wohnumfeld und das Bodenpreisgefüge (höhere Mietzahlungsfähigkeit als andere Nutzungen) auftreten. Diese städtebaulich negativen Auswirkungen werden zusammenfassend als „Trading-Down-Effekt“ beschrieben.

Durch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros sind neben den genannten wirtschaftlichen und städtebaulichen Belangen auch soziale und gesundheitliche Belange betroffen, insbesondere der Jugendschutz und die Vorsorge gegen Suchtgefahren. Diesen Belangen tragen die einschlägigen speziellen Rechtsvorschriften und sonstigen Grundlagen Rechnung, wie insbesondere:

- Gemäß § 10 Niedersächsisches Glücksspielgesetz (NGlüSpG) vom 17. Dezember 2007 muss der Abstand zwischen Spielhallen mindestens 100 m betragen. Maßgeblich ist die kürzeste Verbindung (Luftlinie) zwischen den Spielhallen.

- Gemäß § 25 (2) Glücksspielstaatsvertrag (GlüStV) vom 15. Dezember 2011 ist die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen steht, insbesondere in einem Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist, ausgeschlossen. Gemäß § 21 (2) GlüStV dürfen in einem Gebäude oder Gebäudekomplex, in dem sich eine Spielhalle befindet, Sportwetten nicht vermittelt werden.

- Weitere Regelungen finden sich in der Spielverordnung (SpielV: maximal 12 Geräte je Spielhalle, maximal ein Gerät je volle 12 m²) und in der Gewerbeordnung (GewO).

Das Vergnügungsstättenkonzept stellt den Standort „Celler Straße/Weißes Roß“ als Bereich dar, in dem nicht-kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zugelassen werden können. Von der Darstellung sind die Flächen des Einkaufszentrums Weißes Roß, östlich gegenüberliegend entlang der Celler Straße (Celler Straße 93 bis 98 sowie das Eckgrundstück Neustadtring 16) und südlich gegenüberliegend im Kreuzungsbereich am Neustadtring umfasst. Hier befindet sich bereits eine Spielhalle (Celler Straße 26, Eingang vom Neustadtring aus).

Aus Betreibersicht ist der Standort gemäß Vergnügungsstättenkonzept insbesondere im Bereich des Einkaufszentrums Weißes Roß und seiner unmittelbaren Umgebung wegen der Einzelhandelsprägung und dem dortigen Angeboten an Stellplätzen gut geeignet.

In städtebaulicher Hinsicht weist der im Vergnügungsstättenkonzept untersuchte Bereich („Suchraum“) entlang der Celler Straße von der Eichtalstraße bis zum Okerumflutgraben eine vergleichsweise stabile Struktur und heterogene Mischung auf. In dem Vergnügungsstättenkonzept wird – basierend auf den Zuständen im Jahre 2012 – aufgeführt, dass Trading-Down-Prozesse bisher nur bedingt erkennbar sind, wenngleich die Qualität der Ladenlokale nicht immer der Lagegunst gerecht wird. Auf der anderen Seite ist zu bedenken, dass sowohl in den unmittelbar im Standortbereich vorhandenen Wohnbauflächen sowie im näheren (Eichtal) und weiteren (Westliches Ringgebiet/Förderkulisse „Soziale Stadt“) Umfeld soziale Ungleichgewichte erkennbar sind. Die Bewohnerschaft gehört zu einem größeren Anteil einer sozial schwachen Klientel an. Es ist davon auszugehen, dass diese soziale Disposi-

tion sehr stark mit den bodenrechtlichen Kriterien verschränkt ist und bodenrechtliche Spannungen auch im Hinblick auf die Sozialstruktur zu bewerten sind. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit der Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros ein Trading-Down-Effekt bzw. ein „Umkippen“ eines Standortbereiches sehr viel schneller und vor allem konsequenter erfolgen kann, als dies in sozial eher ausgewogenen Stadtteilen der Fall wäre. Damit ist an die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten an der Celler Straße ein deutlich höherer Maßstab anzulegen als in einem sozial ausgeglichenen Umfeld.

Aus diesen Gründen ist im Vergnügungsstättenkonzept nur der Bereich um das Einkaufszentrum Weißes Roß, nicht aber die übrigen Abschnitte der Celler Straße südlich vom Neustadtring als Standort für ausnahmsweise zulässige nicht-kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros ausgewiesen.

Im Rahmen einer konkreteren Prüfung dieses Standortes ist folgendes festzustellen: Der Teilbereich östlich der Celler Straße ist trotz seiner Lage an einer Hauptverkehrsstraße als sensibel einzustufen. Auch wenn die Flächen an der Celler Straße aufgrund der gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen als Mischgebiet eingestuft werden können, liegt hier keine überwiegende gewerbliche Prägung vor. Die Wohnnutzungen in den Obergeschossen bestimmen den Charakter dieses Bereiches. Die gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen sind mit der darüber liegenden Wohnnutzung vereinbar. Das Gebiet ist durch den Straßenverkehr stark lärmvorbelastet. Weitere Belastungen, z.B. durch an- und abfahrenden Kundenverkehr oder durch eine negative Veränderung des Gebietscharakters sollen vermieden werden. Auch ist der Bereich durch die vorhandene Spielhalle in relativer Nähe (Abstand ca. 105 m Luftlinie) südlich vom Neustadtring (Celler Straße 26, Eingang vom Neustadtring) bereits geprägt und in Bezug auf Spielhallen „versorgt“.

Deshalb wird im Bereich entlang der Celler Straße von der grundsätzlichen Darstellung im Vergnügungsstättenkonzept abgewichen: In diesem Bereich werden Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen. Dadurch wird der Standort jedoch nicht in einem so erheblichen Umfang reduziert, dass er seine Funktionsfähigkeit für die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros verlieren würde. Die aus Betreibersicht interessanten Flächen im Bereich des Einkaufszentrums Weißes Roß können aktiviert werden. Dazu ist eine Änderung des Bebauungsplans NP 42 erforderlich, da dieser bisher noch Vergnügungsstätten ausschließt. Dieser Bebauungsplan trat im Jahr 2007 und damit weit vor dem Beschluss über das Vergnügungsstättenkonzept in Kraft, so dass er dieses Entwicklungsziel noch nicht berücksichtigen konnte.

Ferner stehen nach wie vor die Flächen südlich vom Neustadtring/Ecke Celler Straße zur Verfügung, also der Bereich, in dem sich heute auch eine Spielhalle befindet, die dort auf Basis des Vergnügungsstättenkonzeptes genehmigt wurde.

Damit kann festgestellt werden, dass die Abweichung von der grundsätzlichen Darstellung im Vergnügungsstättenkonzept nicht so erheblich ist, dass dadurch die Ziele dieses Konzeptes unterlaufen würden.

Ferner ist in der Abwägung zu berücksichtigen, dass im Jahr 2018 eine Änderung des Vergnügungsstättenkonzeptes vom Rat beschlossen wurde: In relativer Nähe wurde der Bereich Celler Straße/Celler Heerstraße/A 392 als Ergänzung des Standortes Varrentrappstraße in das Konzept aufgenommen, so dass hier eine weitere Spielhalle genehmigt werden konnte. Die detaillierte Prüfung des konkreten Einzelfalls hatte ergeben, dass gegen die Ansiedlung keine städtebaulichen oder sonstigen Bedenken bestanden. Damit ist an dieser Hauptverkehrsachse Richtung Nordwesten ein weiteres Angebot aus diesem Sektor gegeben.

Der Bebauungsplan NP 46 enthält demnach folgende Regelungen:

Im Plangebiet sind Spielhallen und Wettbüros unzulässig und zwar sowohl kerngebietstypische als auch nicht-kerngebietstypische Betriebe.

Um keine neuen Begrifflichkeiten zu schaffen und Regelungslücken vorzubeugen, orientiert sich die in den Festsetzungen aufgeführte Definition der Nutzung „Spielhalle“ an der Gewerbeordnung (GewO). Hierzu zählen Betriebe, in denen ausschließlich oder überwiegend Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeiten in Geld oder Ware aufgestellt werden (§ 33 i GewO) und/oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeiten angeboten werden. (§ 33 d GewO, z.B. Preisskat).

Die Nutzung „Wettbüro“ wird – insbesondere zur Abgrenzung von Wettannahmestellen – so definiert, dass es sich um Ladenlokale handelt, in denen Wetten auf bestimmte (Sport)-Ergebnisse abgeschlossen und Angebote zur Wettverfolgung sowie zum Verweilen (Aufenthalt, Verzehr von Speisen und/oder Getränken) geboten werden. Die Nachverfolgung von Sportereignissen und deren Ergebnissen stellt im Ergebnis eine Aufenthaltsqualität dar und soll deshalb nicht zugelassen werden. Monitore zur reinen Quotenangabe sind möglich, da sie besser geeignet sind, schnell wechselnde Wettquoten wiederzugeben als auf dem Papier. Sie dürfen aber ausschließlich der Quoten- oder Zwischenstandsanzeige dienen. Eine Verfolgung des Wettereignisses selbst muss ausgeschlossen sein.

In der planungsrechtlichen Beurteilung wird zwischen kerngebietstypischen - und nicht kerngebietstypischen Spielhallen und Wettbüros unterschieden. Kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros haben einen größeren Einzugsbereich und sind für ein größeres Publikum erreichbar. Sie sind gemäß der Baunutzungsverordnung nur in Kerngebieten allgemein zulässig. Nicht kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros hingegen sind gemäß der Baunutzungsverordnung auch in Besonderen Wohngebieten und in den Teilen der Mischgebiete zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sowie in Urbanen Gebieten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Die endgültige Einschätzung der Gebietsverträglichkeit unterliegt immer einer Einzelfallentscheidung, bei der die konkreten Rahmenbedingungen zu prüfen sind. Für die Einordnung sind u.a. die Anzahl der im jeweiligen Vorhaben geplanten Besucher- und Spielerplätze sowie die Größe der Einrichtung entscheidende Kriterien.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans NP 46 sind kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros bereits nach § 34 BauGB unzulässig. Die – je nach Ergebnis der Einzelfallprüfung – eventuell zulässigen nicht-kerngebietstypsichen Spielhallen und Wettbüros werden ausgeschlossen, da mit einer Ansiedlung folgende negative städtebauliche Auswirkungen zu besorgen wären:

- In einer Entfernung von ca. 105 m Luftlinie befindet sich bereits eine Spielhalle, Damit ist der im Niedersächsischen Glücksspielgesetz festgelegte 100 m-Radius zur Verhinderung einer negativen Häufung von Spielhallen annähernd betroffen, der bei der planungsrechtlichen Bewertung ein Orientierungswert ist. Es kann angenommen werden, dass dieser Standort aufgrund seiner Lagegunst auch langfristig für Spielhallen und Wettbüros attraktiv ist und auch entsprechend genutzt wird, so dass die negative Vorbildwirkung voraussichtlich auf absehbare Zeit erhalten bleibt.

- Es können negative Verschiebungen im Bodenpreisgefüge auftreten und bodenrechtlichen Spannungen hervorgerufen werden. Darunter fallen überzogene Renditeerwartungen seitens der Grundstückseigentümer, die insbesondere zu Verdrängungseffekten in Bezug auf wohnungsnahe und versorgungsbezogene kleinteilige Einzelhandels-, Handwerks- und Gewerbebetriebe in den Erdgeschossen führen können.

- Es kann ein Trading-Down-Prozess eintreten. In dem Zusammenhang ist neben dem Bestand an der bereits vorhandenen Spielhalle auch die Existenz von Läden aus dem Niedrigpreis-Sektor und anderen Mindernutzungen sowie eine eventuell vorhandene Leerstandssituation oder ein mangelhafter baulicher Zustand entscheidend.

- Ferner ist eine Minderung der Wohnqualität zu erwarten. Das schon stark durch Verkehrslärm vorbelastete Gebiet kann durch die Ansiedlung von Spielhallen oder Wettbüros weiter negativ geprägt werden.

- Auch eine Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes ist zu befürchten. Dabei ist zu beachten, dass die Gebäude unmittelbar an die Celler Straße angrenzen und somit den Straßenraum dieser Hauptverkehrsstraße maßgeblich prägen. Die Eingangsseite der Spielhalle Celler Straße 26 am Neustadtring ist diesbezüglich z.B. deutlich von der Straße zurückgesetzt.

Die aufgeführten städtebaulichen Gründe für den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros gelten neben der Bebauung an der Celler Straße gleichermaßen auch für die Gebäude am Neustadtring. Dieser Bereich ist – bis auf das Eckgebäude Neustadtring 16 – in der grundsätzlichen Darstellung des Vergnügungsstättenkonzeptes nicht enthalten, hat jedoch einen ähnlichen Charakter wie der Bereich an der Celler Straße und ist insofern ähnlich durch Ansiedlungsinteressen gefährdet.

Die rückwärtigen Bereiche Eichtalstraße/Kreuzkampstraße/Lenaustraße werden im Vergnügungsstättenkonzept ebenfalls nicht als Standort für Spielhallen und Wettbüros dargestellt. Diese Bereiche sind durch Wohnbebauung geprägt und sollen in dieser Funktion gestärkt werden. Zusätzliche Immissionskonflikte (z.B. durch Zu- und Abfahrtsverkehr) sowie Veränderungen des Bodenpreisgefüges und Trading-Down-Effekte sollen hier vermieden werden. Deshalb werden Spielhallen und Wettbüros auch hier ausgeschlossen.

6 Gesamtabwägung

Mit dem Bebauungsplan NP 46 soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die insbesondere die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung berücksichtigt, gewährleisten. Die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere berücksichtigt der Bebauungsplan dabei städtebauliche Belange sowie die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung in Abwägung zu den Belangen der Wirtschaft. Mit der Planung wird einer weiteren Abwertung von Geschäftslagen und einer Zerstörung funktionsfähiger Versorgungsstrukturen durch Spielhallen und Wettbüros (Trading-Down-Effekt) vorgebeugt. Darüber hinaus wird mit der Planung die Nutzungsvielfalt des Quartierszentrums gestärkt und das Wohnen geschützt.

Die Einschränkungen zu Vergnügungsstätten betreffen keine bestehenden oder bereits genehmigten Betriebe, so dass insoweit wirtschaftliche oder sonstige Belange

der Betreiber nicht betroffen sind. Für den Antragsteller für das Grundstück Celler Straße 97 sowie möglicherweise weitere ansiedlungswillige Betreiber sind die mit dem Bebauungsplan bewirkten Einschränkungen hinnehmbar, da im übrigen Stadtgebiet noch in ausreichendem Umfang Bereiche für eine zulässige Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros verbleiben. Die Absicht, derartige Vergnügungsstätten gerade an dem in Aussicht genommenen Standort zu realisieren, muss zurücktreten hinter dem öffentlichen Interesse, die erfahrungsgemäß zu erwartenden negativen Auswirkungen von Spielhallen und Wettbüros auf die Umgebung einzuschränken. Die Belange der betroffenen Betreiber wirken nicht schwerer als die Belange der benachbarten Wohnnutzungen und das öffentliche Interesse, eine städtebaulich nachteilige Häufung von Spielhallen und Wettbüros in diesem Bereich zu verhindern. Gleiches gilt auch für das Interesse der Grundstückseigentümer, derartige Vergnügungsstätten auf ihren Grundstücken anzusiedeln. Es besteht eine hinreichende Bandbreite von zulässigen Nutzungen, die auf den Grundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes realisiert werden können.

Insbesondere berücksichtigt der Bebauungsplan die Ergebnisse des vom Rat der Stadt Braunschweig am 20. November 2012 beschlossenen Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten und damit eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und setzt dieses auf Basis einer konkreten Prüfung und Abwägung für das Plangebiet angemessen um.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans NP 46 umfasst eine Fläche von ca. 2,24 ha.

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lösen keine baulichen Maßnahmen aus, so dass der Stadt Braunschweig im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan keine Kosten entstehen.

Mit dem Bebauungsplan wird das zulässige Nutzungsspektrum geändert. Wesentliche Wertminderungen können in der Folge nicht erkannt werden, so dass gemäß §§ 39 – 44 BauGB Entschädigungsansprüche nicht entstehen.

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

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll, sind nicht erforderlich.

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11348
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Bebauungsplan "Pippelweg-Süd". HO 53 Stadtgebiet zwischen Pippelweg, Westliches Ringgleis, Münchenstraße und A391 Auslegungsbeschluss

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	19.08.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 221 Weststadt (Anhörung)	23.10.2019	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung)	29.10.2019	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	30.10.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	05.11.2019	N

Beschluss:

„1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes „Pippelweg-Süd“, HO 53 sowie der Begründung wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.

2. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Pippelweg-Süd, 1. Änderung“, HO 53 vom 5. Dezember 2016 wird für die in Anlage 5 dargestellten Flächen aufgehoben.“

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

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

Aufstellungsbeschluss und Planungsziele

Am 29. November 2016 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pippelweg-Süd, 1. Änderung“, HO 53 beschlossen. Anlass war ein Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Videothek in Bürotrakt, Lager, Spielhalle und Restaurant/Bistro (Münchenstraße 12). Für die Spielhalle war eine Nutzfläche von 149,96 m² beantragt. Damit handelte es sich um eine kerngebietstypische Spielhalle (> 100 m²). Gemäß dem geltenden Bebauungsplan HO 20 aus dem Jahr 1969 (BauNVO 1962), der ein Gewerbegebiet festsetzt, wäre die Spielhalle zulässig gewesen.

Auf der Basis des „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“, das vom Rat im Jahr 2012 beschlossen wurde, soll im Bebauungsplan HO 53 die Zulässigkeit von Spielhallen und

Wettbüros geregelt werden. In dem Konzept wird ein Teilbereich östlich der A 391 als geeignet für eine ausnahmsweise Zulässigkeit für kerngebietstypische Spielhallen angesehen. Auf den übrigen Flächen sollen gemäß Vergnügungsstättenkonzept Spielhallen ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan HO 53 weicht im westlichen Abschnitt der Straße Pippelweg von diesem Konzept ab: Hier sollen, wie im übrigen Abschnitt des Pippelweges auch, Spielhallen und Wettbüros aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden.

Ferner soll entlang der A 391 eine 5,0 m breite öffentliche Grünfläche zum Ausbau einer Freizeitwegeverbindung („Tangentenweg“) festgesetzt werden.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen

Das Planverfahren wird unter Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde deshalb abgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, und sonstiger Stellen wurde in der Zeit vom 22. Mai 2019 bis 21. Juni 2019 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 22. Mai 2019 bemängelt die IHK Braunschweig, dass der Gewerbefreiheit der Betreiber von Spielhallen und Wettbüros eine zu enge Grenze gesetzt wird. Die im städtischen Steuerungskonzept Vergnügungsstätten dargestellte Standortfläche sollte vollständig für eine potentielle Ansiedlung vorgesehen werden. Aus den in der Begründung in Kap. 5 dargelegten Gründen wird diesem Vorschlag nicht gefolgt.

Die Stellungnahmen werden der Vorlage zum Satzungsbeschluss beigefügt und dabei mit einer Stellungnahme der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Das Planverfahren wird unter Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 (1) wurde deshalb abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf Grundlage von § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Zum Beschlussvorschlag Nr. 2. (Rücknahme Geltungsbereich gegenüber Aufstellungsbeschluss)

Der Aufstellungsbeschluss umfasst Flächen, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nicht mehr benötigt werden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um öffentliche Verkehrsflächen. Ferner sind Flächen nördlich des Pippelwegs betroffen. Da hier auf mittlere Sicht eine städtebauliche Neuordnung vorgesehen ist, ist für diesen Bereich ggf. zu einem späteren Zeitpunkt ein eigenständiger Bebauungsplan aufzustellen.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Aufstellungsbeschluss für diese Flächen, wie in Anlage 5 dargestellt, aufzuheben.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Pippelweg-Süd“, HO 53.

Leuer

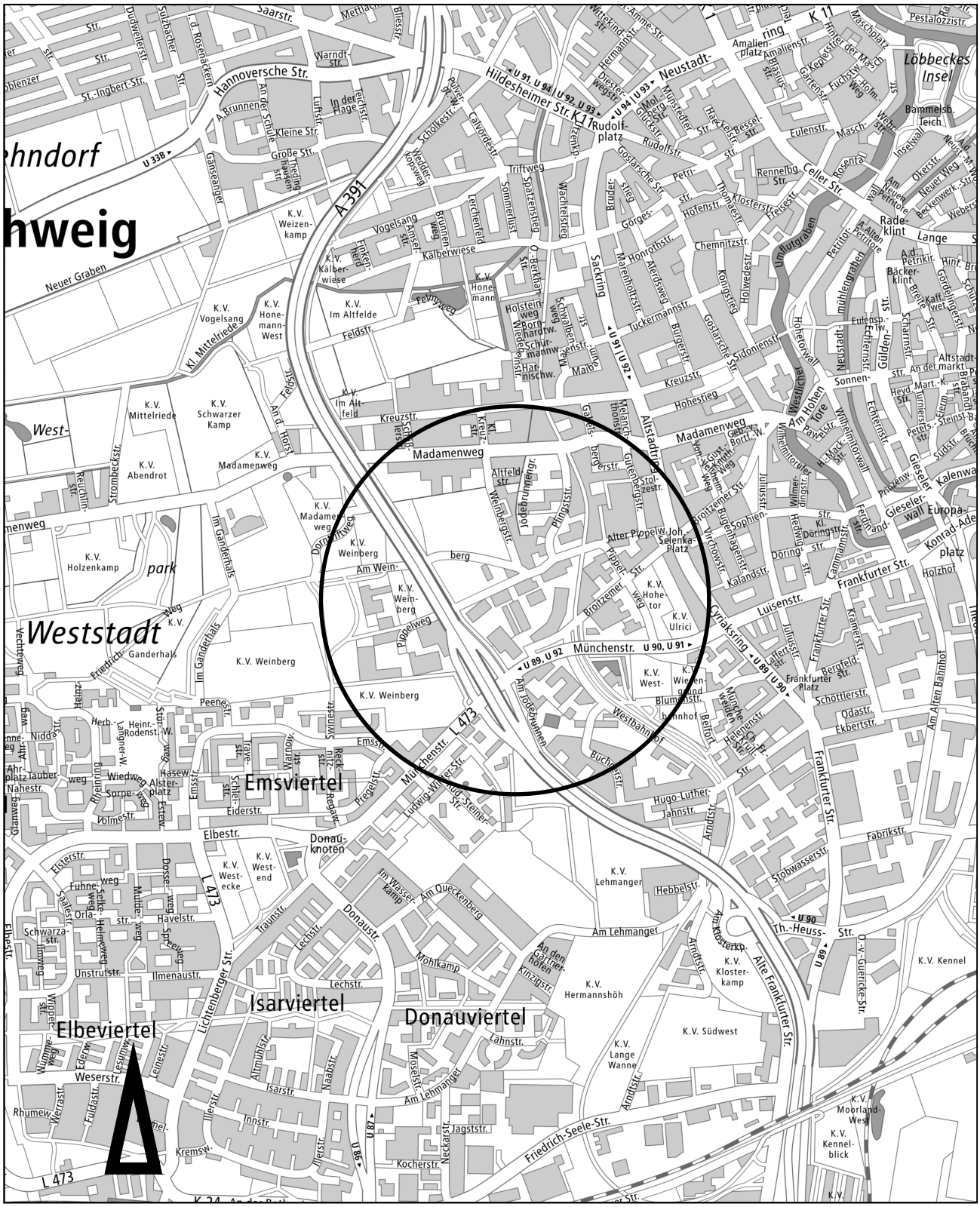
Anlage/n:

Anlage 1: Übersichtskarte
Anlage 2: Zeichnerische Festsetzungen
Anlage 2 a: Planzeichenerklärung
Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Hinweise
Anlage 4: Begründung
Anlage 5: Rücknahme Aufstellungsbeschluss
Anlage 6 a Bebauungsplan HO 20, Zeichnerische Festsetzungen (Verkleinerung)
Anlage 6 b Bebauungsplan HO 20, Textliche Festsetzungen

Stadt Braunschweig

Bebauungsplan
Pippelweg-Süd **HO 53**

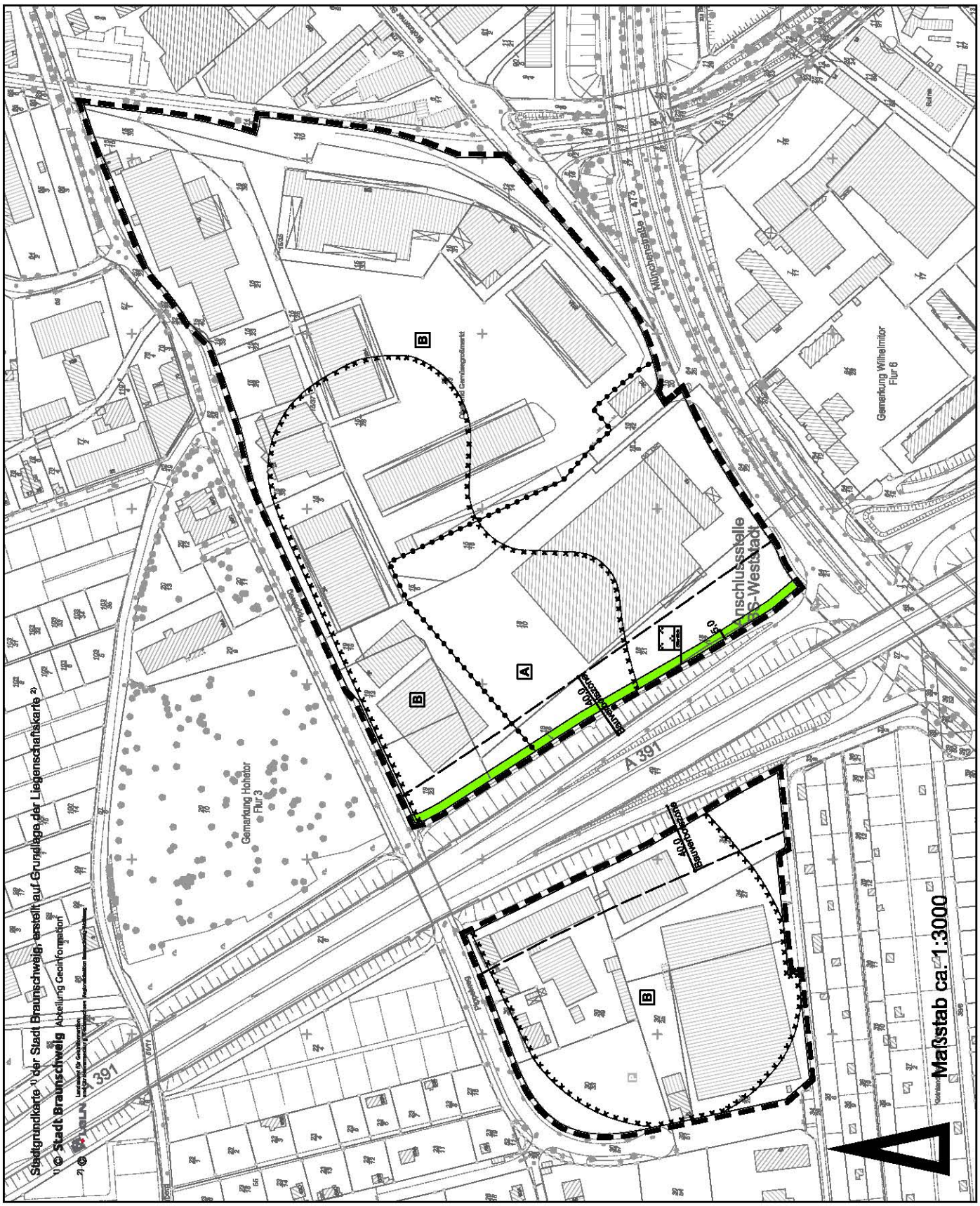
Übersichtskarte


Weststadt
Emsviertel
Isarviertel
Donauviertel
Elbeviertel
Pippelweg
Madamenweg
Altstadtring
Frankfurter Str.
Münchenstr.
Hildesheimer Str.
Neustadt-
Hannoversche Str.
Neuer Graben
Am Wein-
berg
Am Lehmanger
Friedrich-Seele-Str.
Lichtenberger Str.
Alte Frankfurter Str.
Löbbeckes Insel
Bammelsb. Teich
Rudolfplatz
Ruhmeshöhe
Hermannshöh
Lange Wanne
Südwest
Kennel
Kennelblick
Moorland-West
Klosterkamp
Hermannshöh
Lehmanger
Weinberg
Holzenkamp
Abendrot
Mittelriede
Schwarzer Kamp
Vogelsang
Honemann-West
Im Altfelde
Kälberwiese
Honemann
Weizenkamp
Im Altfeld
Hohe tor
Ulrici
West-
Wiesengrund
Westend
Westecke
Donauknoten
Elbestr.
Elmestr.
Weserstr.
Isarstr.
Innstr.
Kocherstr.
Jagststr.
Neckarstr.
Lechstr.
Traunstr.
Donaustr.
Havelstr.
Spreeweg
Emsstr.
Eiderstr.
Volmestr.
Sorpeweg
Wiedweg
Rheinstr.
Ahrstr.
Nahestr.
Nidda
Peenestr.
Swinestr.
Warnemünder Str.
Regnitzstr.
Tregelstr.
Ganderhals
Im Ganderhals
Dorfstr.
Feldstr.
An d. Horst
Kl. Mittelriede
Strombeckstr.
Reuchlinstr.
Kreuzstr.
Altfeldstr.
Weinbergstr.
Jödebrunnengr.
Pfingststr.
Broitzemer Str.
Alter Pippelw.
Joh.-Selenka-Platz
Am Jödebrunnen
Westbahnhof
Bahnhofstr.
Bültenweg
Ludwig-Winter-Str.
Ludwig-Steine-Str.
Hugo-Luther-Str.
Arndtstr.
Fabrikstr.
Stobwasserstr.
Th.-Heuss-Str.
Am Queckenberg
Mohlkamp
Kinzigstr.
An den Hainer-hofen
Am Klosterkp.
Lahnstr.
Moselstr.
Naabstr.
Altmühlstr.
Lessingstr.
Wernerstr.
Fuldastr.
Rhumestr.
Wümmestr.
Edertalstr.
Leinestr.
Ilmenaustr.
Unstrutstr.
Schwarzastr.
Schaalestr.
Orlastr.
Fuhnestr.
Elsterstr.
Dossestr.
Müldestr.
Selkestr.
Wipperstr.
Lutterstr.
Scholkestr.
Calvordestr.
Triftweg
Sommerlustr.
Lerchenfeld
Vogelsangweg
Amselstr.
Finkenfeld
Brunnenweg
Gänseanger
Große Str.
Kleine Str.
Triftstr.
Luftstr.
In der Flage
Warndtstr.
Saarstr.
Mettlacher Str.
Blissestr.
Sulzbacher Str.
Dudweilerstr.
St.-Ingbert-Str.
Zweibrücker Str.
Kaiserslauterer Str.
Pirmasenser Str.
Homburger Str.
Saarbrücker Str.
Merziger Str.
Wittekindstr.
Hermannstr.
Dresdner Str.
Mollenbergstr.
Münstedter Str.
Glückstr.
Hackerstr.
Besselstr.
Eulenstr.
Maschstr.
Inselwall
Okerstr.
Neuer Weg
Beckenwerk-Str.
Weberstr.
Rennelbg. Str.
Celler Str.
Rosentalstr.
Am Neuen Petritore
Petritorstr.
Klosterstr.
Hofenstr.
Thomaestr.
Petristr.
Freiestr.
Gorgesstr.
Bruchtorwall
Gosslarsche Str.
Rudolfstr.
Gosslarsche Str.
Homothstr.
Chemnitzstr.
Hollwedestr.
Kongressstr.
Tuckermannstr.
Bürgerstr.
Sidonienstr.
Sackring
Marienhoffstr.
Aegidientorpl.
Aegidientorw.
Aegidientorstr.
Hohestieg
Kreuzstr.
Maiboh.
Harnischw.
Schurmannw.
Wiedebachstr.
Hornburgerstr.
Holsteinweg
Schwalbenstr.
Feldstr.
Kl. Mittelriede
Vogelsang
Honemann-West
Im Altfelde
Kälberwiese
Honemann
Finkenfeld
Triftweg
Sommerlustr.
Lerchenfeld
Vogelsangweg
Amselstr.

Stadt Braunschweig

Bebauungsplan
Pippelweg-Süd **HO 53**

Zeichnerische Festsetzungen, 26. Juli 2019, § 3 (2) BauGB



Stadt Braunschweig

Bebauungsplan
Pippelweg-Süd **HO 53**

Planzeichenerklärung

Zahlenangaben sind Beispiele

Grünflächen

Grünfläche (öffentlich)

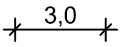
Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

Nutzungsabgrenzung

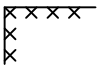
Hinweise

Hinweis auf textliche Festsetzung



Maßangaben in Metern

Kennzeichnung


Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Bestandsangaben

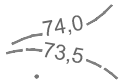
Wohngebäude

Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude

Flurstücksgrenze

II vorh. Geschosszahl

303 117/18 Flurstücksnummern



Höhenangaben über NN

Böschung

Bebauungsplan
Pippelweg-Süd **HO 53**
Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 9 BauGB

Dieser Bebauungsplan ergänzt die textlichen Festsetzungen „I – Art der baulichen Nutzung“ – des Bebauungsplanes HO 20 (Baublock 63/22 Urfassung).

I Art der baulichen Nutzung

1. Im Teilgebiet A sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig:
   - kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Spielhallen,
   - kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Wettbüros.

2. In den Teilgebieten B sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten unzulässig:
   - kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Spielhallen,
   - kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Wettbüros.

3. Spielhallen im Sinne der Festsetzungen sind Betriebe, die gemäß § 33 i Gewerbeordnung (GewO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2019 (BGBl. I S. 846), ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeit gemäß § 33 c Abs. 1 S. 1 GewO oder der Veranstaltung anderer Spiele mit Gewinnmöglichkeit gemäß § 33 d Abs. 1 S. 1 GewO dienen.

4. Wettbüros im Sinne dieser Festsetzungen sind Ladenlokale, in denen Wetten auf bestimmte (Sport-) Ergebnisse abgeschlossen und Angebote zur Wettverfolgung sowie zum Verweilen geboten werden.

5. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne dieser Festsetzungen sind Vergnügungsstätten, die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

6. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne dieser Festsetzungen sind Vergnügungsstätten, die gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Besonderen Wohngebieten, gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereichen von Mischgebieten und gemäß § 6 a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umgangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

B Hinweise

1. Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

   Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung M8/2.
   Diese Altablagerung ist im Bebauungsplan zeichnerisch als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

   Auch außerhalb der Altablagerung sind Altlasten auf Grund industrieller/gewerblicher Nutzung nicht auszuschließen. Der aktuelle Erkenntnisstand ist bei der Abteilung Umweltschutz der Stadt Braunschweig zu erfragen.

   Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist nahezu im gesamten Plangebiet mit besonderen Nebenbestimmungen (z.B. Bodenuntersuchungen) und bei Erdbauarbeiten mit Mehraufwendungen zu rechnen.

2. Kampfmittel

   Das Plangebiet ist kampfmittelverdächtig: Es wurde im Zweiten Weltkrieg bombardiert.

   Bei Erdarbeiten besteht ein Risiko auf Kampfmittel zu stoßen. Aus Sicherheitsgründen sind bei Erdarbeiten Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.

C Nachrichtliche Übernahmen

Bauverbotszone

1. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind Hochbauten jeder Art, Werbeanlagen und sonstige bauliche Anlagen (einschließlich Garagen), sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen (einschließlich Regenrückhaltebecken) größeren Umfanges unzulässig.

   Ebenfalls unzulässig sind bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze und deren Zufahrten,

notwendige Feuerwehrumfahrten sowie Fluchtwege.

2. Die unter 1. genannten Nutzungen können mit Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) zugelassen werden,

   - wenn für den Fall der Inanspruchnahme der Bauverbotszone dauerhaft gesicherte Alternativen zur Verfügung stehen und
   - wenn die Festsetzungen der Bebauungspläne HO 20 und HO 53 im Übrigen eingehalten werden oder eine Befreiung erteilt wird.

Bebauungsplan
Pippelweg-Süd **HO 53**
Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
4	Umweltbelange	5
5	Begründung der Festsetzungen	6
6	Gesamtabwägung	11
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	12
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	12
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	12

1 Rechtsgrundlagen - Stand: **08.07.2019** -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

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

1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBI. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)

1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

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

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2017 und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist Braunschweig im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter als Oberzentrum verbindlich festgelegt. Dem oberzentralen Verbund sind die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ zugewiesen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird im RROP 2008 nachrichtlich als vorhandener Siedlungsbereich dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. Er stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bebauungspläne

Für diesen Bereich gilt der Bebauungsplan HO 20 (Baublock 63/2a, Urfassung) aus dem Jahr 1969. Er setzt als Art der Nutzung Gewerbegebiete fest. Es gilt die BauNVO 1962. Diese enthält keine speziellen Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

2.4 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Sanierungsgebiet „Westliches Ringgebiet/Soziale Stadt“. In den vom Rat der Stadt Braunschweig am 24. September 2013 beschlossenen Sanierungszielen (DS: 15640/12) wird u.a. formuliert: „Zum Schutz der Bewohner vor Verdrängung ist preiswerter Wohnraum zu sichern. Dabei werden zur Vermeidung von sogenannten Trading-Down Effekten die Regelungen des Vergnügungsstättenkonzepts Bestandteil der Sanierungsziele. Die Etablierung von Vergnügungsstätten im Sinne dieses Konzeptes ist nicht Bestandteil der Sanierung“.

2.5 Steuerungskonzept Vergnügungsstätten und spezielle Rechtsgrundlagen

Der Rat der Stadt Braunschweig hat in seiner Sitzung am 20. November 2012 das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ beschlossen. Auf der Basis dieses Konzeptes soll insbesondere die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros im gesamten Stadtgebiet Braunschweig geregelt werden. Für andere Arten von Vergnügungsstätten (u.a. Nachtlokale, Diskotheken) gibt das Konzept grundsätzliche Empfehlungen. Das Vergnügungsstättenkonzept enthält damit „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu beachten, entfaltet jedoch keine eigenständige unmittelbare Rechtswirkung.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Für das Stadtgebiet zwischen Pippelweg, Westliches Ringgleis, Münchenstraße und A 391 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig am 29. November 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Pippelweg-Süd“, HO 53 beschlossen.

Anlass war ein Bauantrag zur Nutzungsänderung für das Grundstück Pippelweg 25 von einer Videothek in Bürotrakt, Lager, Spielhalle und Restaurant/Bistro. Für die Spielhalle war eine Nutzfläche von 149,96 m² beantragt. Damit handelte es sich um eine kerngebietstypische Spielhalle. Gemäß dem geltenden Bebauungsplan HO 20 aus dem Jahr 1969 (BauNVO 1962), der ein Gewerbegebiet festsetzt, wäre die Spielhalle zulässig gewesen. Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan HO 53 und der zeitgleich erlassenen Veränderungssperre wurde der Bauantrag im Januar 2017 wegen mangelnder Erfolgsaussichten zurückgezogen. Das Gebäude steht leer (Mai 2019).

Der Rat der Stadt Braunschweig hat am 20. November 2012 das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ beschlossen. Auf der Basis dieses Konzeptes soll insbesondere die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros im gesamten Stadtgebiet Braunschweig geregelt werden. Im Vergnügungsstättenkonzept wurden dafür stadtweit Standortbereiche untersucht („Suchräume“), die bereits eine Vorprägung durch Spielhallen und Wettbüros haben und/oder relevante Standortfaktoren aus Betreibersicht für die potentielle Entwicklung solcher Einrichtungen aufweisen. Auf Basis dieser Analyse und daraus abgeleiteter allgemeiner Empfehlungen wurden konkretere Standorte definiert, an denen die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros grundsätzlich in Frage kommt, da hier nicht mit negativem städtebaulichen Auswirkungen von ausreichendem Gewicht zu rechnen ist, wenn die Kriterien der ausnahmsweisen Zulässigkeit eingehalten werden. Die Standortempfehlungen enthalten dabei Hinweise darauf, ob die Standorte nur für nicht-kerngebietstypische oder auch für kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros in Frage kommen.

Grundsätzlich sieht das Vergnügungsstättenkonzept vor, Spielhallen und Wettbüros nur noch an den im Konzept dargestellten geeigneten Standorten und nur noch ausnahmsweise zuzulassen. Diese Vorgehensweise ist aufgrund der vorliegenden Ausstattungsdichte, der Expansionsbestrebungen seitens der Betreiber und aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen der Häufung von Vergnügungsstätten gerechtfertigt und geboten. Dies bedeutet, dass – nach Ergebnis der erforderlichen Einzelfallprüfung – je Standortumfeld in der Regel nur eine Spielhalle/ein Wettbüro angesiedelt werden kann.

Das Vergnügungsstättenkonzept stellt den Standort „Pippelweg/Broitzemer Straße“ als Bereich dar, in dem auch kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zugelassen werden können. Dieser Bereich umfasst die Flächen des Möbelmarktes (Münchenstraße 12) sowie eines Gebäudes mit einer bestehenden Spielhalle (Broitzemer Straße 202) und erstreckt sich darüber hinaus nach Norden bis zum Pippelweg (Pippelweg 25 und westlich angrenzendes Gebäude sowie tlw. Pippelweg 24).

Im Gebäude Broitzemer Straße 202 bestanden zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits drei Konzessionen für kerngebietstypische Spielhallen, sodass nach den Kriterien des Vergnügungsstättenkonzeptes der mögliche Spielraum für die Ansiedlung von Spielhallen bereits übererfüllt war. Mittlerweile wurde nur für eine Spielhalle eine Erlaubnis nach § 24 Glücksspielstaatsvertrag (GlüStV) erteilt. Für die anderen beiden Spielhallen wurde die Erlaubnis versagt. Diese beiden Hallen sind zurzeit geschlossen.

Mit dem Bebauungsplan HO 53 sollen die Inhalte des Vergnügungsstättenkonzeptes für das Plangebiet in verbindliches Planungsrecht umgesetzt werden. Es sollen Festsetzungen in Bezug auf Spielhallen und Wettbüros getroffen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und Fehlentwicklungen in Bezug auf die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros vorzubeugen. Dazu wird nur die zulässige Art der Nutzung im Hinblick auf bestimmte Unterarten von Vergnügungsstätten neu geregelt.

Ferner soll entlang der A 391 ein 5,0 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche zur Sicherung einer Freizeitwegeverbindung festgesetzt werden.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans HO 20 bleiben bestehen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans HO 53 wird ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt:

- Die Grundzüge des Bebauungsplans HO 20 werden durch die Planung nicht berührt: die öffentliche Grünfläche umfasst nur ca. 1,1 % des Plangebietes. Zudem liegt die Grünfläche in der Bauverbotszone der A 391. Damit wird das Planungsziel des Bebauungsplans HO 20, Gewerbeflächen zu sichern, nicht berührt.
- Auch die übrigen Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren sind erfüllt (s. Kap. 4).

4 Umweltbelange

Im Bebauungsplan HO 53 soll die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros als Unterart von Vergnügungsstätten geregelt werden. Die Festsetzungen der gemäß Bebauungsplan HO 20 zulässigen Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) werden in dieser Hinsicht ergänzt. Ferner wird entlang der A 391 ein 5,0 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche zur Sicherung einer Freizeitwegeverbindung festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans HO 20 bleiben bestehen.

Damit wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Natura 2000 -Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- oder Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten in Bezug auf schwere Unfälle gemäß § 50 BImSchG zu beachten sind.

Von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Umweltbelange sind gleichwohl in die Planung und Abwägung einzustellen, soweit wesentliche Änderungen erkennbar sind.

Durch den Bebauungsplan HO 53 werden keine neuen oder zusätzlichen Baurechte geschaffen. Der Grundzug der Planung – Gewerbegebiet – bleibt erhalten. Aus der Planung ergeben sich daher keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Auch ermöglicht der Bebauungsplan HO 53 keine über den Bebauungsplan HO 20 hinausgehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind somit nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan HO 53 werden auch keine neuen Nutzungen zugelassen, die erheblichen Umweltauswirkungen erstmalig ausgesetzt würden. Die bestehenden Belastungen (z.B. Lärm) bleiben unverändert bestehen und werden durch die Planung nicht verändert. Das Verzeichnis der Kulturdenkmale nach § 4 Denkmalschutzgesetz enthält im Plangebiet keine Einträge.

<u>Boden</u>

- Kampfmittel:
  Das Plangebiet ist kampfmittelverdächtig: Es wurde im Zweiten Weltkrieg bombardiert. Bei Erdarbeiten besteht ein Risiko auf Kampfmittel zu stoßen. Aus Sicherheitsgründen sind bei Erdarbeiten Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen. Der Bebauungsplan enthält hierzu einen entsprechenden Hinweis.

- Altlasten und Altlastenverdachtsflächen:
  Im nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes befindet sich die Altablage-

rung M8/2, die eine mit Abfällen verfüllte Tongrube darstellt. Gemäß einem vorliegenden Gutachten aus dem Jahr 1995 wurden maximale Auffüllungsmächtigkeiten von 17 m bestimmt. Informationen zur Schadstoffbelastung des Bodens bzw. der Auffüllungen liegen nicht vor. Durch die Altablagerung wird das Grundwasser beeinflusst. Aufgrund der flächenhaften Versiegelung sind aktuell keine Gefahren über den Wirkungspfad Boden-Mensch abzuleiten. Es ist davon auszugehen, dass der Auffüllungsbereich nur als bedingt tragfähig eingestuft werden kann.

Diese Altablagerung ist im Bebauungsplan zeichnerisch als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Im Plangebiet befinden sich darüber hinaus zahlreiche Verdachtsflächen. Die Altablagerung sowie die Verdachtsflächen nehmen nach derzeitigem Kenntnisstand nahezu den gesamten Geltungsbereich ein. Es wurden keine Untergrunduntersuchungen im Bereich der Verdachtsflächen durchgeführt, da konkrete Anhaltspunkte für eine Gefährdung der vorhandenen sowie der zulässigen Nutzungen nicht vorliegen. In den betroffenen Bereichen sowie dem Bereich der Altablagerung ist jedoch im Baugenehmigungsverfahren mit besonderen Nebenbestimmungen (z.B. Bodenuntersuchungen) oder mit Mehraufwendungen bei Erdarbeiten zu rechnen.

In den Bebauungsplan wurden entsprechende Hinweise zu den Altlasten und Altlastenverdachtsflächen aufgenommen.

5 Begründung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Vergnügungsstätten sind im Rahmen der Gewerbefreiheit grundsätzlich legal und können nicht in einem Stadtgebiet vollständig ausgeschlossen werden. Eine reine Negativplanung würde dem Grundsatz der Wahrung städtebaulicher Entwicklung und Ordnung widersprechen. Deshalb gilt es, ein adäquates und marktkonformes, das heißt umsetzbares Angebot an Zulässigkeitsbereichen vorzuhalten. Es müssen Standorte angeboten werden, an denen solche Einrichtungen angesiedelt werden können. Diese Standorte müssen auch aus Betreibersicht für eine wirtschaftliche Betriebsführung geeignet sein. Diese Aufgabe wurde mit dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Braunschweig erfüllt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind vorrangig städtebauliche Belange zu berücksichtigen Spielhallen und Wettbüros können durch ihre Lage, ihre Anzahl oder Häufigkeit eine bestimmte „Lage“ dominieren, so dass eine Abwertung von Geschäftslagen und eine Zerstörung funktionsfähiger Versorgungsstrukturen oder die Beeinträchtigung von Gebieten mit Wohnnutzungen und sozialen Einrichtungen in Gang gesetzt wird. Es können negative Auswirkungen auf das Ortsbild (verklebte Schaufenster, aggressive Werbung), das Wohnumfeld und das Bodenpreisgefüge (höhere Mietzahlungsfähigkeit als andere Nutzungen) auftreten. Diese städtebaulich negativen Auswirkungen werden zusammenfassend als „Trading-Down-Effekt“ beschrieben.

Durch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros sind neben den genannten wirtschaftlichen und städtebaulichen Belangen auch soziale und gesundheitliche Belange betroffen, insbesondere der Jugendschutz und die Vorsorge gegen Suchtgefahren. Diesen Belangen tragen die einschlägigen speziellen Rechtsvorschriften

und sonstigen Grundlagen Rechnung, wie insbesondere:

- Gemäß § 10 Niedersächsisches Glücksspielgesetz (NGlüSpG) vom 17. Dezember 2007 muss der Abstand zwischen Spielhallen mindestens 100 m betragen. Maßgeblich ist die kürzeste Verbindung (Luftlinie) zwischen den Spielhallen.

- Gemäß § 25 (2) Glücksspielstaatsvertrag (GlüStV) vom 15. Dezember 2011 ist die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen steht, insbesondere in einem Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist, ausgeschlossen. Gemäß § 21 (2) GlüStV dürfen in einem Gebäude oder Gebäudekomplex, in dem sich eine Spielhalle befindet, Sportwetten nicht vermittelt werden.

- Weitere Regelungen finden sich in der Spielverordnung (SpielV: maximal 12 Geräte je Spielhalle, maximal ein Gerät je volle 12 m²) und in der Gewerbeordnung (GewO).

Das Vergnügungsstättenkonzept stellt den Standort „Pippelweg/Broitzemer Straße“ als Bereich dar, in dem auch kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zugelassen werden können. Dieser Bereich umfasst die Flächen des Möbelmarktes (Münchenstraße 12) sowie eines Gebäudes mit einer bestehenden Spielhalle (Broitzemer Straße 202) und erstreckt sich darüber hinaus nach Norden bis zum Pippelweg (Pippelweg 25 und westlich angrenzendes Gebäude sowie tlw. Pippelweg 24). Im übrigen Teil des Geltungsbereiches – und somit auch im übrigen Abschnitt der Straße Pippelweg – sieht das Vergnügungsstättenkonzept vor, dass Spielhallen und Wettbüros unzulässig sein sollen.

Aus Betreibersicht ist der Standort wegen seiner guten Lage an der Autobahnanschlussstelle Braunschweig Weststadt, und an der gut frequentierten Münchenstraße sowie wegen der vorhandenen kundenorientierten Nutzungen (Einzelhandel: Möbelmarkt und Restpostenmarkt, Imbiss, Fitnessstudio) gut geeignet.

Aus den im Folgenden genannten Gründen sind - anders als im Vergnügungsstättenkonzept vorgesehen - im Teilgebiet B Spielhallen und Wettbüros unzulässig:

In städtebaulicher Hinsicht sind – sofern eine Häufung von Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen werden kann – die beschriebenen negativen städtebaulichen Auswirkungen im südlichen Standortbereich (Teilgebiet A) nicht in einem besonders hohen Maß zu erwarten, da der Bereich gewerblich vorgeprägt ist und nicht unmittelbar an Wohngebiete oder hochwertige Einzelhandelslagen angrenzt. Das auf der Südseite der Münchenstraße (Hauptverkehrsstraße mit vier Spuren und einer Stadtbahnstrecke) liegende Heim für wohnungslose Menschen, Münchenstraße 11, ist insofern für den Siedlungscharakter nicht in erheblichem Umfang prägend. Auch sind negative Veränderungen des Bodenpreisgefüges durch eine Spielhalle oder ein Wettbüro bei Vermeidung einer Häufung nicht zu erwarten.

Im nördlichen Standortbereich (Teilgebiet B) ist dagegen zu beachten, dass der Pippelweg eine untergeordnete Gewerbestraße mit Anschluss an Wohngebiete und soziale Einrichtungen (Betreutes Wohnen für wohnungslose Menschen mit langjährigen Abhängigkeitserkrankungen, Wohnhaus für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge, Kindertagesstätte) ist. Ferner handelt es sich um eine sogar im Flächennutzungsplan verankerte wichtige Freizeitverbindung von der Innenstadt Richtung Weststadt mit Anbindung an die Wege entlang der A 391. Diese Freizeitachse wird durch die öffentliche Grünfläche nördlich des Pippelwegs gestärkt.

Insgesamt ist somit der nördliche Bereich in Bezug auf negative städtebauliche Entwicklungen als empfindlicher gegenüber der Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros als der südliche Bereich einzustufen. Die im nördlichen Bereich liegenden Gebäude Pippelweg 25 und das westlich angrenzende Gebäude des Restpostenmarktes sowie das Fitnessstudio sind zwar bisher von der Münchenstraße aus erschlossen, die Grundstücke sind zum Pippelweg hin durch einen Zaun abgegrenzt. Sie prägen jedoch den Pippelweg. Es kann durchaus denkbar, dass die Gebäude – oder Neubauten – eines Tages eine Erschließung/einen Zugang vom Pippelweg her erhalten, wie es durch die Hausnummer bereits vorgegeben ist. Auch die übliche Fassadengestaltung von Spielhallen und Wettbüros würde sich städtebaulich negativ auf den Pippelweg auswirken.

Deshalb ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, im Bereich Pippelweg 25 und des westlich angrenzenden Restpostenmarktes und teilweise Pippelweg 24 (Teilgebiet B) von der grundsätzlichen Darstellung im Vergnügungsstättenkonzept – abzuweichen: In diesem Bereich – und somit entlang der gesamten Straße Pippelweg – werden Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen. Dadurch wird der Standort jedoch nicht in einem so erheblichen Umfang reduziert, dass er seine Funktionsfähigkeit für die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros verlieren würde.

Im Teilgebiet A sind kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zulässig. Es handelt sich dabei um die Flächen, die gemäß Vergnügungsstättenkonzept innerhalb des für geeignet gehaltenen Standortes Pippelweg/Broitzemer Straße liegen, reduziert um die beschriebenen Flächen, die unmittelbar an den Pippelweg angrenzen.

Um keine neuen Begrifflichkeiten zu schaffen und Regelungslücken vorzubeugen, orientiert sich die in den Festsetzungen aufgeführte Definition der Nutzung „Spielhalle“ an der Gewerbeordnung (GewO). Hierzu zählen gemäß § 33 i GewO Betriebe, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeit (§ 33 c GewO) oder der Veranstaltung anderer Spiele mit Gewinnmöglichkeit (§ 33 d GewO) dienen.

Die Nutzung „Wettbüro“ wird – insbesondere zur Abgrenzung von Wettannahmestellen – so definiert, dass es sich um Ladenlokale handelt, in denen Wetten auf bestimmte (Sport)-Ergebnisse abgeschlossen und Angebote zur Wettverfolgung sowie zum Verweilen (Aufenthalt, Verzehr von Speisen und/oder Getränken) geboten werden. Wird Gelegenheit zum Aufenthalt gegeben, um Wettereignisse oder die Wettangebote bzw. -ergebnisse über Bildschirm zu verfolgen, handelt es sich um ein Wettbüro und somit eine Vergnügungsstätte. Die Nachverfolgung von Sportereignissen und deren Ergebnissen stellt im Ergebnis eine Aufenthaltsqualität dar und soll deshalb nicht zugelassen werden. Monitore zur reinen Quotenangabe sind möglich, da sie besser geeignet sind, schnell wechselnde Wettquoten wiederzugeben als auf dem Papier. Sie dürfen aber ausschließlich der Quoten- oder Zwischenstandsanzeige dienen. Eine Verfolgung des Wettereignisses selbst muss ausgeschlossen sein.

In der planungsrechtlichen Beurteilung wird zwischen kerngebietstypischen - und nicht kerngebietstypischen Spielhallen und Wettbüros unterschieden. Kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros haben einen größeren Einzugsbereich und sind für ein größeres Publikum erreichbar. Sie sind gemäß der Baunutzungsverordnung nur in Kerngebieten allgemein zulässig. Nicht kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros hingegen sind gemäß der Baunutzungsverordnung auch in Besonderen Wohngebieten und in den Teilen der Mischgebiete zulässig, die überwiegend durch

gewerbliche Nutzungen geprägt sind sowie in Urbanen Gebieten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Die endgültige Einschätzung der Gebietsverträglichkeit unterliegt immer einer Einzelfallentscheidung, bei der die konkreten Rahmenbedingungen zu prüfen sind. Für die Einordnung sind u.a. die Anzahl der im jeweiligen Vorhaben geplanten Besucher- und Spielerplätze sowie die Größe der Einrichtung entscheidende Kriterien.

Im Vergnügungsstättenkonzept wurde vorgeschlagen, am Standort Pippelweg/Broitzemer Straße auch kerngebietstypische Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise zuzulassen. Diesem Festsetzungsvorschlag wird im Bebauungsplan HO 53 gefolgt.

Grundsätzlich empfiehlt das Vergnügungsstättenkonzept, Spielhallen und Wettbüros nur ausnahmsweise zuzulassen. Diese Vorgehensweise ist gemäß Konzept aufgrund der vorliegenden Ausstattungsdichte, der Expansionsbestrebungen seitens der Betreiber und aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen der Häufung von Vergnügungsstätten gerechtfertigt und geboten. Eine einzelne Spielhalle muss noch keine städtebaulich negativen Auswirkungen von ausreichendem Gewicht zwingend nach sich ziehen. In der Regel sind es erst die Agglomerationen und Konzentrationen, die in ihrem Zusammenwirken die beschriebenen Trading-Down-Prozesse auslösen können. Wenn in unmittelbarer Nachbarschaft bereits eine Vergnügungsstätte/Spielhalle vorhanden ist, kann davon ausgegangen werden, dass eine weitere Ansiedlung das Gebiet negativ in Bewegung bringt.

Die abschließende Beurteilung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit im Teilgebiet A unterliegt in jedem Fall noch einer Einzelfallprüfung. Der im Niedersächsischen Glücksspielgesetz festgelegte 100 m-Radius zur Verhinderung einer negativen Häufung von Spielhallen kann bei der planungsrechtlichen Bewertung nur ein Orientierungswert sein. Für die planungsrechtlich ausnahmsweise Zulässigkeit sind daher die im Folgenden genannten Kriterien zu prüfen, die sich an der im Vergnügungsstättenkonzept erarbeiteten Prüfmatrix orientieren:

- Es dürfen keine negative Verschiebung im Bodenpreisgefüge auftreten und keine bodenrechtlichen Spannungen hervorgerufen werden. Darunter fallen überzogene Renditeerwartungen seitens der Grundstückseigentümer, die insbesondere zu Verdrängungseffekten in Bezug auf arbeitsplatzintensive Gewerbe- und Handwerksbetriebe führen können.

- Trading-Down-Prozesse dürfen nicht ausgelöst oder verstärkt werden.
  In dem Zusammenhang ist neben dem Bestand an bereits vorhanden Spielhallen und Wettbüros auch die Existenz von Läden aus dem Niedrigpreis-Sektor und anderen Mindernutzungen sowie eine eventuell vorhandene Leerstandssituation oder ein mangelhafter baulicher Zustand entscheidend. In der Regel kann eine Spielhalle oder ein Wettbüro nur dann als Ausnahme zugelassen werden, wenn sich im selben Gebäude bzw. in der mittelbaren oder unmittelbaren Nachbarschaft bzw. im selben Straßenzug bzw. innerhalb eines 100 m-Radius keine weitere derartige Einrichtung befindet und damit eine Konzentration ausgeschlossen werden kann, die den Bereich negativ in Bewegung bringen kann.

- Es dürfen keine Immissionskonflikte, insbesondere zu Wohnnutzungen, auftreten und keine sonstigen Konflikte mit bestehenden oder geplanten sensiblen Nutzungen in der Nachbarschaft entstehen.

- Die Einrichtungen müssen sich in das bestehende Nutzungsgefüge einfügen. Dieses ist durch Einzelhandel (Möbel, Restposten) und Gewerbe geprägt.

- Beeinträchtigungen des Straßen- und Ortsbildes müssen ausgeschlossen werden können.
  Dabei ist die städtebauliche Bedeutung insbesondere der unmittelbar an die Münchenstraße angrenzenden bzw. von der Münchenstraße aus einsehbaren Bereiche zu beachten. Bei der Münchenstraße handelt es sich um die Hauptverbindung Weststadt – Westliches Ringgebiet – Innenstadt und somit um das „Aushängeschild“ des westlichen Stadtgebietes.

- Entgegenstehende, politisch beschlossene Planungsziele, z.B. für das Sanierungsgebiet, sind zu beachten.

Es obliegt dem Antragsteller, im Rahmen des Antrags auf eine ausnahmsweise Zulassung darzulegen, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

In den Teilgebieten B sind Spielhallen und Wettbüros grundsätzlich nicht zulässig. Es handelt sich um die Bereiche, die gemäß Vergnügungsstättenkonzept außerhalb des Standortes Pippelweg/Broitzemer Straße liegen, sowie um die Flächen, die unmittelbar an den Pippelweg angrenzen (Pippelweg 25, der westlich angrenzende Restpostenmarkt sowie teilweise Pippelweg 24).

Östlich der A 391 handelt sich um einen Bereich, in welchem im wesentlichen Großhandel angesiedelt ist, vor allem in Bezug auf Obst und Gemüse. Ferner ist hier ein Fitnessstudio ansässig. Westlich der A 395 handelt es sich um einen Bereich, in welchem weitere Gewerbebetriebe angesiedelt sind (Faltschachteln, Elektrotechnik, Luftfördertechnik).

Diese Bereiche sollen weiterhin im bisherigen gewerblichen Rahmen genutzt und nicht durch die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros in ihrem Charakter verändert werden.

Öffentliche Grünfläche

Die entlang der A 391 festgesetzte 5,0 m breite öffentliche Grünfläche soll den sogenannten „Tangentenweg“ aufnehmen, der in Abschnitten entlang der Autobahn bereits existiert. Die A 391 bedeutet für das Freizeit- und vor allem auch Radwegesystem eine erhebliche Barriere mit nur wenigen Querungsmöglichkeiten. Durch den „Tangentenweg“ wird die Möglichkeit geschaffen, diese Querungsstellen zu erreichen. Zudem bildet er eine Netzergänzung für das Fuß- und Radwegenetz, und ermöglicht das Erreichen von Arbeitsstätten außerhalb der vielbefahrenen Straßen. Der Weg ist heute bereits als Trampelpfad vorhanden; er soll entsprechend ausgebaut und begrünt werden, sobald die Flächen zur Verfügung stehen.

Die Fläche stellt sich heute als private Grünfläche auf den Gewerbegrundstücken dar. Ihre Größe beträgt nur ca. 1,1 % der Gewerbeflächen im Plangebiet HO 53.

Die Fläche liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß Bebauungsplan HO 20, so dass hier nur Nebenanlagen zulässig wären. Ferner liegt sie jedoch zusätzlich mittlerweile (seit der Hochstufung der Tangente zur Bundesautobahn) in der 40,0 m breiten Bauverbotszone der A 391, so dass hier bauliche Anlagen im Wesentlichen ausgeschlossen bzw. nur stark eingeschränkt und nur mit Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

(NLStBV) wären. Die Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG gilt über den Bebauungsplan HO 20 hinaus und ersetzt dessen Festsetzungen in dem 40,0 m breiten Bereich ab Fahrbahnrand. Der Bebauungsplan weist darauf hin.

Somit gehen bei einer Inanspruchnahme dieser Fläche als öffentliche Grünfläche keine wertvollen gewerblichen Bauflächen verloren.

6 Gesamtabwägung

Mit dem Bebauungsplan HO 53 soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die insbesondere die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung berücksichtigt, gewährleisten. Die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere berücksichtigt der Bebauungsplan dabei städtebauliche Belange (Vermeidung negativer Trading-down-Prozesse in empfindlichen Bereichen, Zulassung von Spielhallen und Wettbüros in weniger empfindlichen Bereichen) in Abwägung zu den Belangen der Wirtschaft (einerseits Schutz vor negativen Bodenpreisveränderungen zulasten von Betrieben die keine Vergnügungsstätten sind, andererseits Gewerbefreiheit).

Die Einschränkungen zu Vergnügungsstätten betreffen keine bestehenden oder bereits genehmigten Betriebe, so dass insoweit wirtschaftliche oder sonstige Belange der Betreiber nicht betroffen sind. Für den Antragsteller für das Grundstück Pippelweg 25 sowie möglicherweise weitere ansiedlungswillige Betreiber sind die mit dem Bebauungsplan bewirkten Einschränkungen hinnehmbar, da im übrigen Stadtgebiet noch in ausreichendem Umfang Bereiche für eine zulässige Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros verbleiben. Die Absicht, derartige Vergnügungsstätten gerade an dem in Aussicht genommenen Standort zu realisieren, muss zurücktreten hinter dem öffentlichen Interesse, die erfahrungsgemäß zu erwartenden negativen Auswirkungen von Spielhallen und Wettbüros auf die Umgebung einzuschränken. Die Belange der betroffenen Betreiber wirken nicht schwerer als die Belange der benachbarten Gewerbe-, Gemeinbedarfs- und Wohnnutzungen und das öffentliche Interesse, eine städtebaulich nachteilige Häufung von Spielhallen und Wettbüros in diesem Bereich zu verhindern. Gleiches gilt auch für das Interesse der Grundstückseigentümer, derartige Vergnügungsstätten auf ihren Grundstücken anzusiedeln. Es besteht eine hinreichende Bandbreite von zulässigen Nutzungen, die auf den Grundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes realisiert werden können.

Insbesondere berücksichtigt der Bebauungsplan die Ergebnisse des vom Rat der Stadt Braunschweig am 20. November 2012 beschlossenen Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten und damit eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 und setzt dieses auf Basis einer konkreten Prüfung und Abwägung für das Plangebiet angemessen um.

Die Herstellung des „Tangentenweges“ liegt in erheblichem öffentlichen Interesse und ist mit den Belangen der gewerblichen Wirtschaft bzw. des privaten Eigentums an gewerblich nutzbaren Grundstücksflächen vereinbar bzw. überwiegt diese Belange, da es sich um eine sehr geringe Größe, eine nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie eine Bauverbotszone handelt und die Nutzungsmöglichkeiten somit sehr eingeschränkt sind).

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans HO 53 umfasst eine Fläche von ca. 11,77 ha. Davon sind ca. 0,13 ha als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Entlang der A 391 ist die öffentliche Grünfläche auszubauen („Tangentenweg“).

8.2 Kosten und Finanzierung

Für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche („Tangentenweg“) entstehen folgende Kosten:

Grunderwerb	ca. 45.000 €
Herstellungskosten	ca. 65.000 €
Gesamt	ca. 110.000 €

Mit dem Bebauungsplan wird im Übrigen das zulässige Nutzungsspektrum in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung geändert. Wesentliche Wertminderungen können in der Folge nicht erkannt werden, so dass Entschädigungsansprüche gemäß §§ 39 - 44 BauGB nicht entstehen.

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

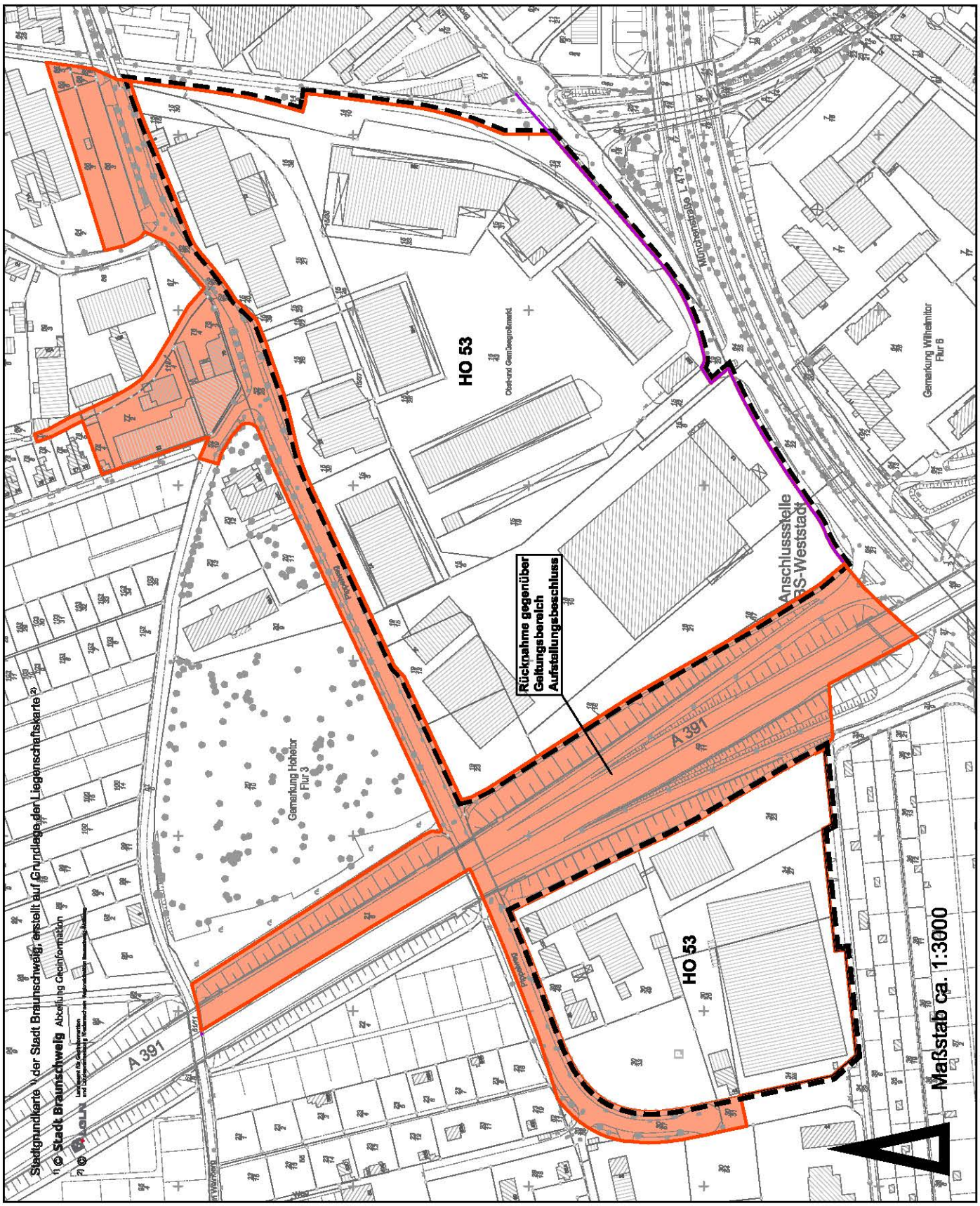
Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll, sind nicht erforderlich.

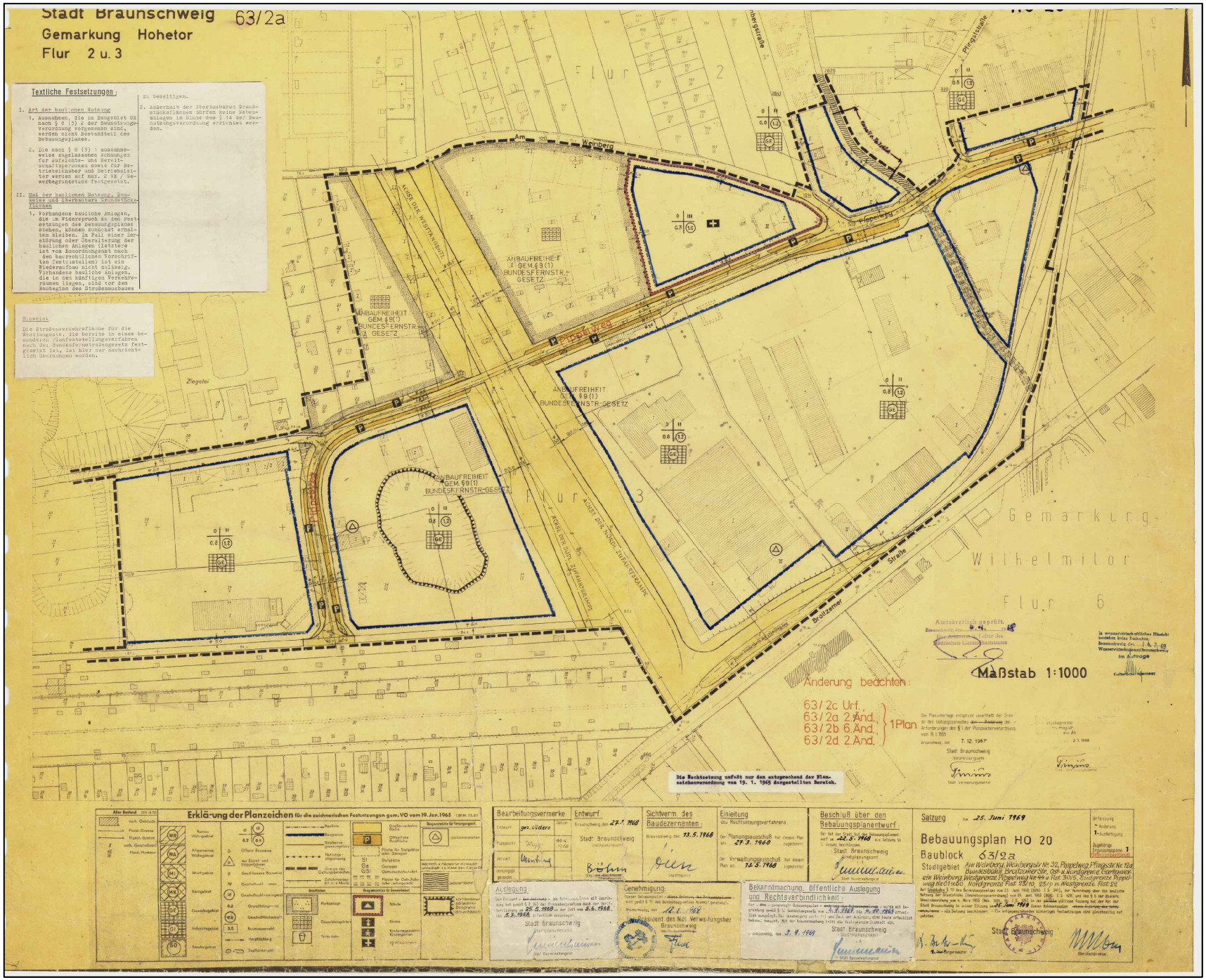
Für die öffentliche Grünfläche kann die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes gemäß § 24 BauGB in Betracht kommen.

Stadt Braunschweig

Bebauungsplan
Pippelweg-Süd **HO 53**

Geltungsbereich Rücknahme gegenüber Aufstellungsbeschluss
(Bekanntmachung 5. Dezember 2016)





Stadt Braunschweig

Bebauungsplan

Baublock 63/2a Urfassung

Rechtskraft 3. September 1969

HO 20

Anlage 6a

Stadt Braunschweig

Bebauungsplan
Titel 63/2 a **HO 20**
Textliche Festsetzungen (BauNVO 1962)

I Art der baulichen Nutzung

1. Ausnahmen, die im Baugebiet GE nach § 8 (3) 2 der Baunutzungsverordnung vorgesehen sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Die nach § 8 (3) 1 ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden auf max. 2 WE/Gewerbegrundstück festgesetzt.

II Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

1. Vorhandene bauliche Anlagen, die im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen, können zunächst erhalten bleiben. Im Fall einer Zerstörung oder Überalterung der baulichen Anlagen (letztere ist vom Bauordnungsamt nach den baurechtlichen Vorschriften festzustellen) ist ein Wiederaufbau nicht zulässig. Vorhandene bauliche Anlagen, die in den künftigen Verkehrsräumen liegen, sind vor dem Baubeginn des Straßenausbaus zu beseitigen.

2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung errichtet werden.

Hinweis
Die Straßenverkehrsfläche für die Westtangente, die bereits in einem besonderen Planfeststellungsverfahren nach dem Bundesfernstraßengesetz festgesetzt ist, ist hier nur nachrichtlich übernommen worden.

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11742
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39
Stadtgebiet zwischen Bundesallee, Stauffenbergstraße und dem Franz-Rosenbruch-Weg (Geltungsbereich A)
Stadtgebiet südwestlich Peterskamp, Ecke Hondelager Weg (Geltungsbereich B)
Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	17.10.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	30.10.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	05.11.2019	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	12.11.2019	Ö

Beschluss:

"1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 a (3) BauGB, der Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und gemäß § 4 a (3) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß den Anlagen Nr. 6 a, Nr. 6 b, Nr. 6 c und Nr. 6 d sowie Nr. 7 a, Nr. 7 b, Nr. 7 c und Nr. 7 d zu behandeln.

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39, wird in der während der Sitzung ausgehängten Fassung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

3. Die zugehörige Begründung mit Umweltbericht wird beschlossen.“.

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

Die Zuständigkeit des Rates für den Satzungsbeschluss ergibt sich aus § 58 (2) Nr. 2 NKomVG.

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39, wurde am 15.06.2010 vom Verwaltungsausschuss beschlossen. Ziel der Planung ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf der Fläche südlich der Bundesallee/Ecke Stauffenbergstraße. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Aus diesem Grunde wurde das Bebauungsplanverfahren zunächst als sogenanntes beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB begonnen.

Während des Verfahrens waren verschiedene inhaltliche Änderungen sowie eine Änderung der Verfahrensart auf ein klassisches Verfahren notwendig, was mehrere öffentliche Auslegungen erforderte. Nach seiner vierten Auslegung soll der Plan nun zum Satzungsbeschluss gebracht werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 und § 4 a (3) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 und § 4 a (3) BauGB

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 22.01.2013 bis 05.02.2013 statt. Am 08.07.2014 wurde durch den Verwaltungsausschuss die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen und in der Zeit vom 18.07.2014 bis 18.08.2014 durchgeführt. Der Planentwurf hatte für den Lärmschutz der angrenzenden Wohnnachbarschaft eine Lärmschutzwand mit 2,2 m an der östlichen Grundstücksgrenze und mit 1,8 m an der südlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Mit dieser Ausführung der Lärmschutzwände war eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. der Orientierungswerte nach DIN 18005 um bis zu 3 dB(A) zu erwarten. Ausgehend von der Annahme, dass Pegelerhöhungen erst ab 3 dB(A) für das menschliche Gehör wahrnehmbar sind, wurde diese Überschreitung für vertretbar gehalten zugunsten einer geringeren negativen Auswirkung auf das Stadtbild in Bezug auf die Höhe der Lärmschutzwände. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden diesbezüglich Einwendungen geltend gemacht. Eine zwischenzeitlich erfolgte Rechtsprechung in einem ähnlich gelagerten Fall stellte klar, dass bei der Realisierung einer gewerblichen Nutzung neben einer Wohnbebauung die Nachbarschaft Anspruch auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte hat und es keine Spielräume im Rahmen der städtebaulichen Abwägung für eine Überschreitung gibt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde zugunsten höherer Lärmschutzwände entsprechend geändert und mit Beschluss vom 15.12.2015 durch den Verwaltungsausschuss zur zweiten Auslegung beschlossen. Die Auslegung fand in der Zeit vom 19.01.2016 bis 02.02.2016 statt. Im Rahmen der erneuten Auslegung wurden auch zu dem nachgebesserten Lärmschutzkonzept Einwendungen geltend gemacht und ein Gegengutachten vorgelegt. Das dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende Lärmgutachten wurde daraufhin einer nochmaligen Überprüfung unterzogen. Um die Rechtssicherheit zu untermauern und die Lärmgrenzwerte sicher zu unterschreiten, wurde empfohlen, die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen nachzubessern, insbesondere die Lärmschutzwände nochmals zu erhöhen. Dies zog das Erfordernis nach sich, den Bebauungsplanentwurf nach entsprechender Überarbeitung ein weiteres Mal öffentlich auszulegen.

Nach dem Beschluss vom 29.11.2016 durch den Verwaltungsausschuss wurde der überarbeitete Bebauungsplanentwurf ein drittes Mal in der Zeit vom 02.01.2017 bis 01.02.2017 öffentlich ausgelegt. Auch während der dritten Auslegung wurden zahlreiche Einwendungen erhoben, wobei insbesondere basierend auf einer aktuellen Rechtsprechung des OVG Münster in einem ähnlich gelagerten Fall die Wahl des sogenannten beschleunigten Aufstellungsverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB in Frage gestellt wurde. Es wurde eine Umstellung der Verfahrensart auf ein klassisches Aufstellungsverfahren erforderlich, was eine Flächennutzungsplanänderung sowie einen Bedarf an umfangreichen Anpassungen des Bebauungsplanes einschließlich naturschutzrechtlicher Ausgleichsbilanzierung und Umweltbericht nach sich zog. Im Rahmen der daraus resultierenden Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurde auch die Gestaltung des geplanten Lebensmittelmarktes optimiert.

Der so geänderte Bebauungsplanentwurf wurde mit Beschluss des Verwaltungsausschusses am 26.03.2019 zur vierten Auslegung beschlossen. Die Auslegung fand in der Zeit vom 15.05.2019 bis 17.06.2019 statt. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Einwendungen sind ausgewertet worden. Die vorgetragenen Aspekte beziehen sich im Wesentlichen auf die bereits in den vorausgegangenen öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Belange, wie insbesondere:

- das Erfordernis des Bauvorhabens wird grundsätzlich in Frage gestellt
- Größe und Gestaltung des Bauvorhabens
- Verlust der Grünfläche einschließlich des Bolzplatzes
- Aufgabe der Vorbehaltsfläche für eine Kita
- Befürchtungen bezüglich einer unzumutbaren Beeinträchtigung des Verkehrs
- Befürchtungen bezüglich unzumutbarer Emissionen wie Lärm und Schadstoffbelastung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 19.07.2013 bis 26.08.2013 statt. Parallel zu den erneuten öffentlichen Auslegungen fand ebenfalls eine erneute Beteiligung der Behörden in der Zeit vom 22.01.2016 bis 09.02.2016 sowie vom 20.01.2017 bis 06.02.2017 und vom 18.12.2018 bis 25.01.2019 statt. Es wurden keine Belange vorgetragen, die der Planung entgegenstehen. Aufgrund der hinzukommenden externen Ausgleichsfläche war darüber hinaus die Beteiligung des Niedersächsisches Forstamtes Wolfenbüttel erforderlich. Diese fand in der Zeit vom 10.04.2019 bis 13.05.2019 statt. Das Niedersächsische Forstamt Wolfenbüttel hatte zunächst die Eignung der vorgesehenen Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche in Frage gestellt. Die untere Naturschutzbehörde hat hierzu Stellung genommen und die naturschutzfachliche Eignung bestätigt.

Empfehlung

Aus den vorgetragenen Einwendungen ergibt sich kein weitergehendes Erfordernis, den Bebauungsplan erneut zu ändern.

Die Verwaltung empfiehlt, daher die in den Anlagen Nr. 6 a, Nr. 6 b, 6 c und Nr. 6 d sowie Nr. 7 a, Nr. 7 b, Nr. 7 c und Nr. 7 d aufgeführten Stellungnahmen den Vorschlägen der Verwaltung entsprechend zu behandeln und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39, als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht zu beschließen.

Dem Wunsch des Stadtbezirksrates 321, dass spätestens zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ein Ersatzstandort für den entfallenden Bolzplatz festgelegt werden solle, wird entsprochen. In einer gesonderten Mitteilung der Verwaltung (DS 19-11747) wird über den Sachstand des neuen Standortes informiert.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1 a: Übersichtskarte über den Geltungsbereich A
Anlage 1 b: Übersichtskarte über den Geltungsbereich B
Anlage 2 a: Vorhabenplan/Erläuterungstext
Anlage 2 b: Vorhabenplan/Lageplan
Anlage 2 cI: Vorhabenplan/Ansichten
Anlage 2 cII: Vorhabenplan/Ansichten
Anlage 2 d: Vorhabenplan/Schnitt
Anlage 2 e: Vorhabenplan/Grundriss
Anlage 2 f: Vorhabenplan/Visualisierung
Anlage 3 a: Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich A
Anlage 3 b: Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich B
Anlage 3 c: Planzeichenerklärung
Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht
Anlage 6 a: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB vom 22.07.2013 bis 26.08.2013 (1. Beteiligung)
Anlage 6 b: Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 a (3) BauGB vom 22.01.2016 bis 09.02.2016 (2. Beteiligung)

Anlage 6 c: Behandlung der Stellungnahmen aus erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 a (3) BauGB vom 22.01.2017 bis 06.02.2017 (3. Beteiligung)

Anlage 6 d: Behandlung der Stellungnahmen aus erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 a (3) BauGB vom vom 18.12.2018 bis 25.01.2019 sowie vom 10.04.2019 bis 13.05.2019 (4. Beteiligung)

Anlage 7 a: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB (1. Auslegung)

Anlage 7 b: Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a (3) BauGB (2. Auslegung)

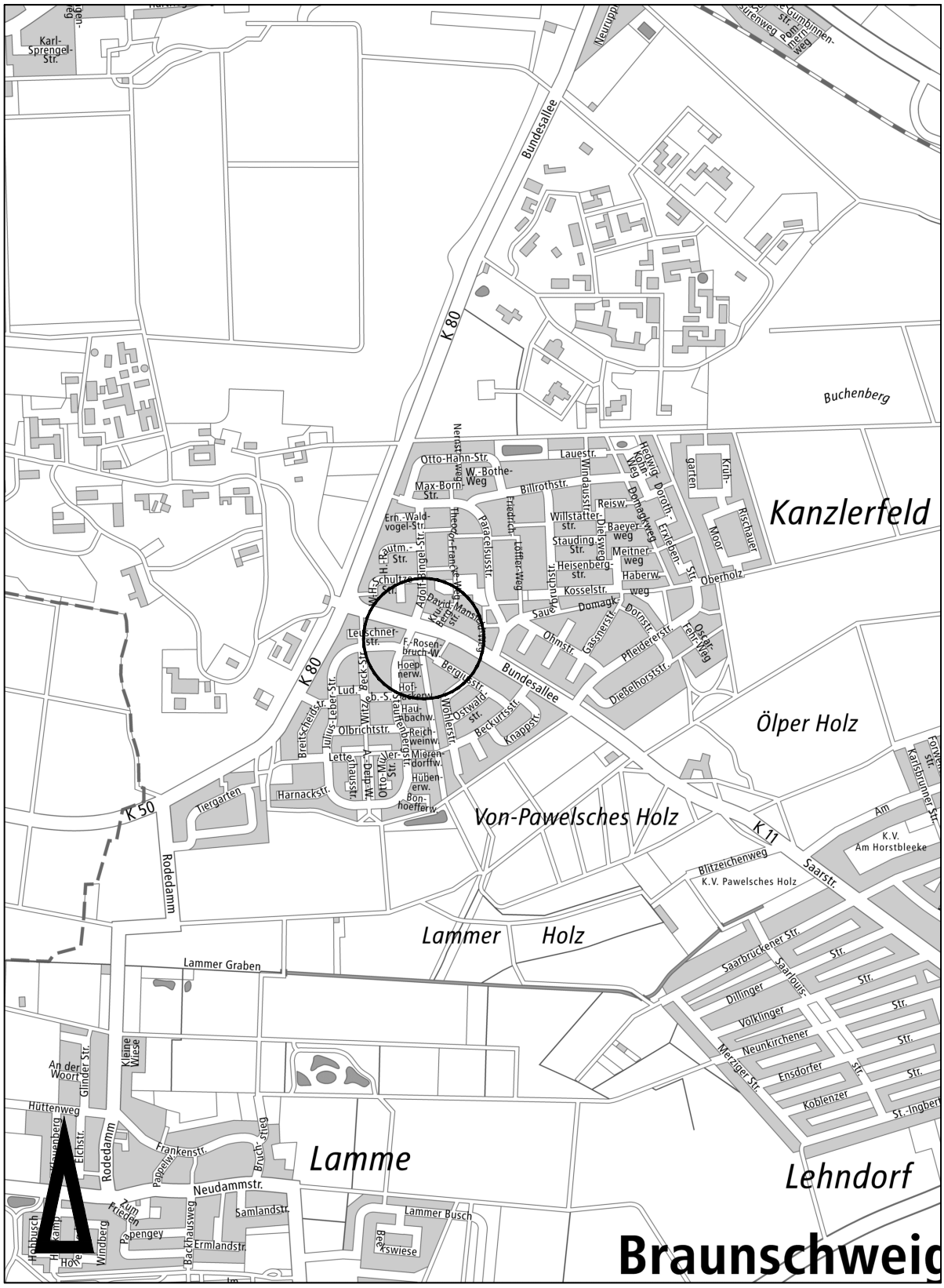
Anlage 7 c: Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a (3) BauGB (3. Auslegung)

Anlage 7 d: Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a (3) BauGB (4. Auslegung)

Stadt Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**

Übersichtskarte, Geltungsbereich A



Amtlicher Stadtplan der Stadt Braunschweig
© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

Maßstab 1:20000

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**
Vorhabenplan/ Erläuterungstext, § 10 (1) BauGB

Geplante Nutzung und Erschließung

Die LAUWIG GmbH & Co. Vermögens-KG beabsichtigt, auf dem Grundstück südlich der Bundesallee und östlich der Stauffenbergstraße, im Stadtteil Kanzlerfeld der Stadt Braunschweig einen Lebensmittelmarkt zu errichten. In das geplante Marktgebäude soll der vorhandene Vollsortimenter aus dem gegenüberliegenden Einkaufszentrum David-Mansfeld-Weg umsiedeln. Der Markt erreicht eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.070 m².

Der solitäre Hauptbaukörper besteht aus einer ellipsenförmigen Markthalle und daran anschließenden niedrigeren zum Teil zweigeschossig ausgeführten Bauteilen. In dem zweigeschossigen Grundrissbereich liegen im Erd- und Obergeschoss Personal-, Technik- und Lagerräume. In einem teilunterkellerten Bauteil befinden sich ebenfalls Lagerflächen.

Das Grundstück, mit einer Größe von ca. 4.840 m², liegt im zentralen Bereich des Stadtteils. Die Fläche des neuen Marktes ist gemeinsam mit dem vorhandenen Einkaufszentrum am David-Mansfeldweg Teil des zentralen Nahversorgungsbereiches nach Einzelhandelskonzept der Stadt Braunschweig.

Die Standorte beidseits der Bundesallee sind grundsätzlich fußläufig miteinander vernetzt über einen ampelgeregelten Fußgängerüberweg im Kreuzungsbereich Bundesallee/ Stauffenbergstraße/ Adolf-Bingel-Straße. Durch die Schaffung einer zusätzlichen Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer in Höhe der Krukenbergstraße, in direkter Lauflinie zwischen den Zugängen beider Standorte, wird die Vernetzung untereinander verbessert.

Die verkehrliche Erschließung des neuen Marktstandortes für die Kunden erfolgt mit einer Zu- und Ausfahrt an der Stauffenbergstraße und einer an der Bundesallee. Die Zu- und Ausfahrt an der Bundesallee wird als Vollknoten gegenüber der Ausfahrt Krukenbergstraße ausgebildet. Insofern sind auch die Stellplatzanlagen beider Standorte miteinander verknüpft.

Der Lieferverkehr erfolgt nur in einer Richtung von der Einfahrt an der Bundesallee bis zur Ausfahrt an der Stauffenbergstraße. Die Entladung von Waren und Beladung mit Leergut erfolgt in einem überbauten und nach außen mit Rolltoren verschließbaren Ladebereich südlich des Hauptbaukörpers. In diesem Gebäudeteil befinden sich auch die Sammelstelle für Leergut, Umverpackungen und Restmüll.

Gestaltung baulicher Anlagen

Der Hauptbaukörper mit der ellipsenförmigen Markthalle und den daran anschließenden niedrigeren Bauteilen ist klar gegliedert. Die Fassade der Markthallenrotunde wird mit einer weißen Putzpaneel-Fassade ausgebildet, mit verglasten Öffnungen zur Stauffenbergstraße, zur Bundesallee und im Eingangsbereich zur Stellplatzanlage. Die niedrigeren, zum Teil zweigeschossig ausgeführten Bauteile, erhalten eine farbig gestaltete Putzfassade, sodass die einzelnen baulichen Teile der Anlage erfahrbar bleiben. Alle Bauteile erhalten einen in der Höhe gestaffelten Flachdachabschluss. Das Flachdach über dem ellipsenförmigen Hauptbaukörper wird als begrüntes Flachdach mit extensiver Dachbegrünung ausgeführt. Das Flachdach über der eingehausten Ladezone wird zum Aufstellen einer optionalen Photovoltaikanlage vorbereitet.

Gestaltung der Außenanlagen

Zur grünordnerischen Einbindung in die Umgebung sind Grünflächen und Anpflanzungen vorgesehen, die sich aufgrund der Anordnung von Baukörpern und Stellplätzen im Wesentlichen auf die Randzonen konzentrieren. Am nördlichen Rand können mehrere vorhandene Bäume erhalten und einige Baumstandorte ergänzt werden. Weitere Grünstrukturen entstehen durch neue Bepflanzung, sowie die Berankung der Lärmschutzwände.

Östlich des Gebäudes ist eine Stellplatzanlage mit 60 Plätzen geplant, südlich der Anlieferung werden 3 zusätzliche Stellplätze angeordnet. Die Stellplatzanlage wird durch Grüninseln und Grünstreifen mit großkronigen Einzelbäumen gegliedert.

Im Bereich der Zufahrt von der Bundesallee zu den Stellplatzflächen sind drei Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 6,0 m vorgesehen.

Lärmschutz

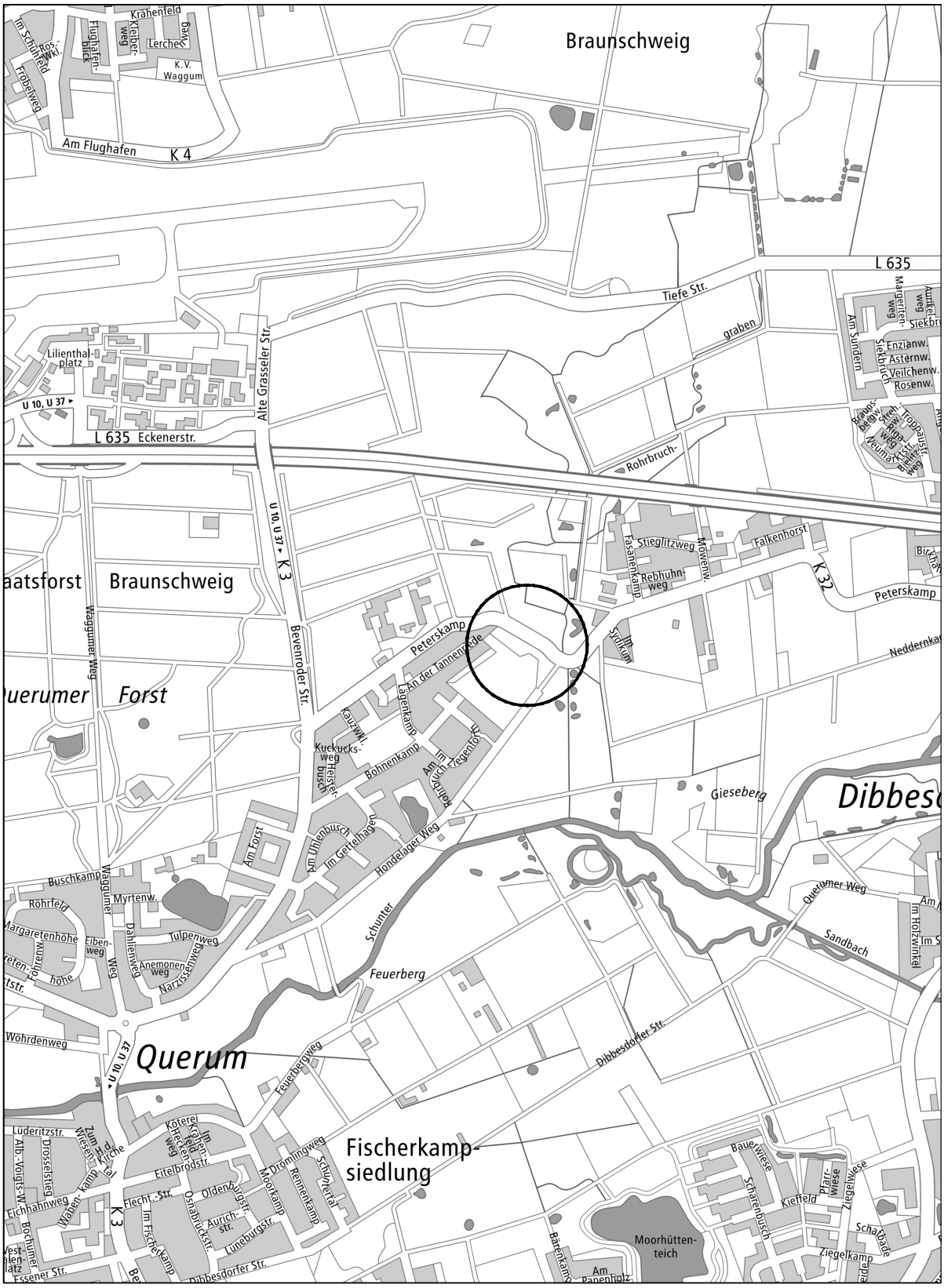
Mit dem Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes sind vorhabenbedingte Emissionen verbunden, insbesondere durch Kundenverkehr und betriebstechnische Anlagen und Abläufe, die zu Überschreitungen von Immissionsrichtwerten in der Nachbarschaft führen. Um den Schutzanspruch eines Reinen Wohngebietes (WR) der Nachbarbebauung zu gewährleisten, wurde im Rahmen eines Gutachtens ein Schallschutzkonzept entwickelt.

Das Konzept besteht aus verschiedenen Maßnahmen. Hierzu zählen neben aktiven Schutzmaßnahmen, wie Schallschutzwände, die Verwendung lärmarmer Bauausführungen und technischer Anlagen sowie Regelungen zu Öffnungszeiten und Anlieferung. Mit der Umsetzung des Schallschutzkonzeptes kann davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an der benachbarten Wohnbebauung eingehalten, bzw. unterschritten werden.

Stadt Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**

Übersichtskarte, Geltungsbereich B



Amtlicher Stadtplan der Stadt Braunschweig
© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

Maßstab 1:20000

Stadt Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**

Vorhabenplan/ Lageplan, 17. September 2019, § 10 (1) BauGB

Legende

- Dachflächen
- extensiv begrünte Dachflächen
- Anlieferbereich (eingehaust) mit Photovoltaikanlagen
- Fahrtrichtung Anlieferung LKW
- Fahrrichtung PKW
- Straßenverkehrsfläche
- gemeinsamer Geh- und Radweg
- Gehweg
- Radweg
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Stellplatzanlage
- Grünflächen im öffentlichen Straßenraum
- Grünflächen privat
- neu zu pflanzender Baum
- zu erhaltender Baum
- Ein- und Ausgang
- Fahnenmast max. Höhe 6,00 m
- Lampenmast neu
- Lampenmast Bestand
- Grenze des Geltungsbereiches

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Stadtgrundkarte [1] der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte [2]

[1] © **Stadt Braunschweig** Abteilung Geoinformation

[2] © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfenbüttel

Stadt Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**

Vorhabenplan/ Ansichten , 17.September 2019, § 10 (1) BauGB

Ansicht vom Franz-Rosenbruch-Weg

Ansicht vom Kundenparkplatz

M 1:200

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Stadt Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**

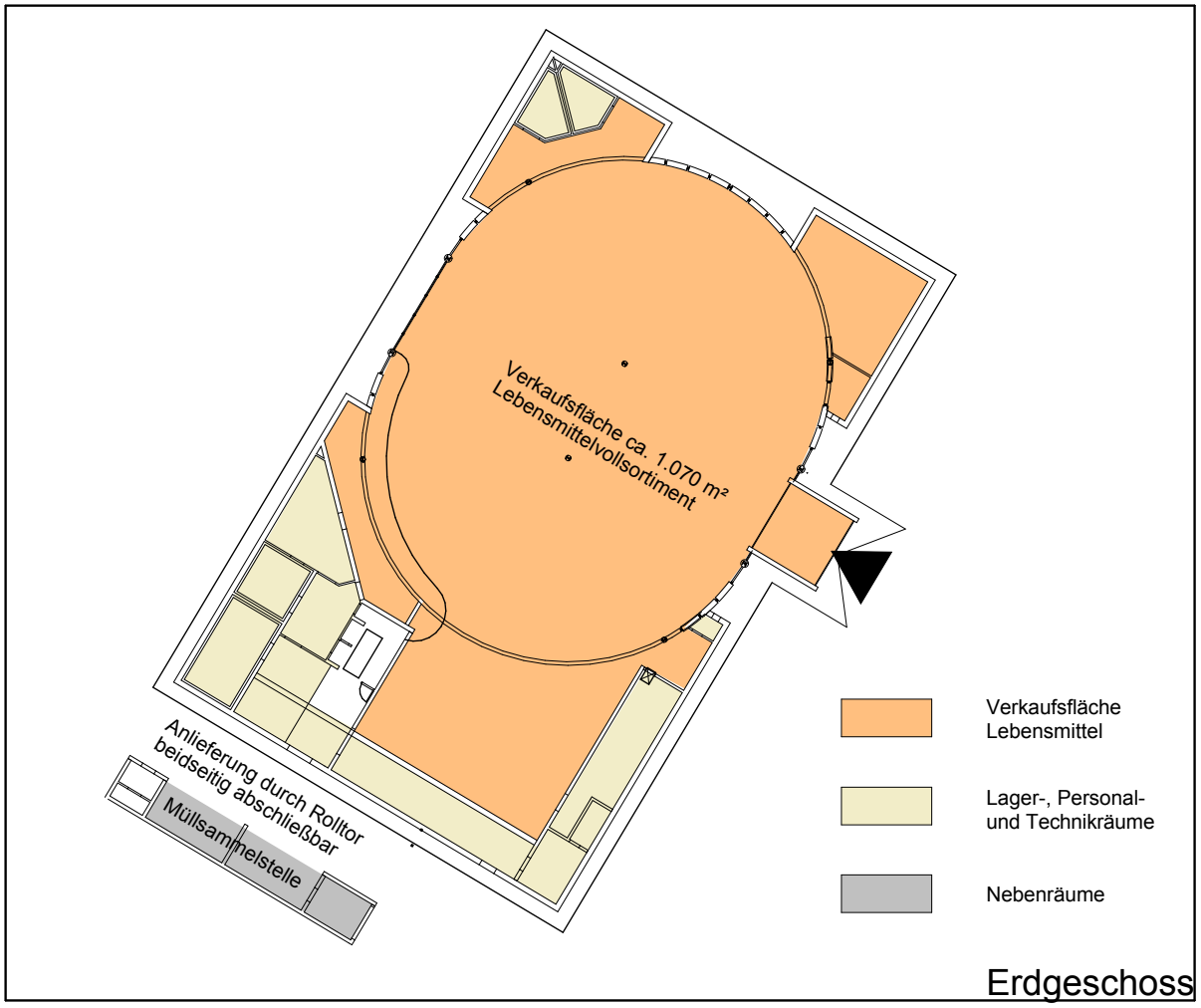
Vorhabenplan/ Schnitt, 17. September 2019, § 10 (1) BauGB

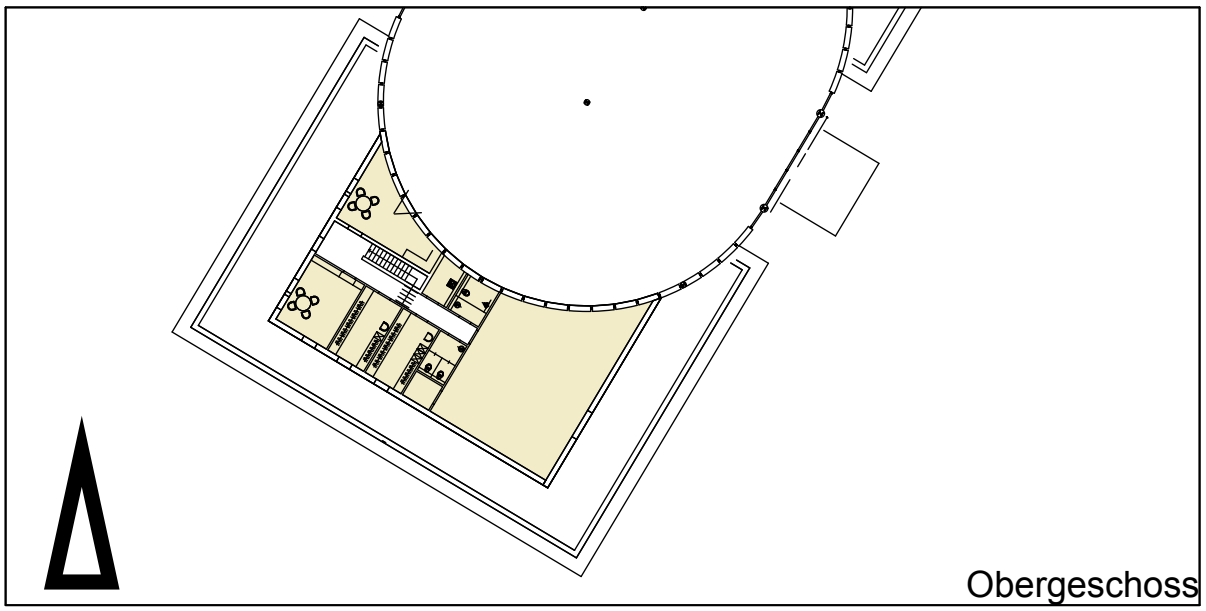
Maßstab 1:200

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Stadt Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**
Vorhabenplan/ Grundriss EG/ OG, 17. September 2019, § 10 (1) BauGB





Maßstab 1: 500

0 10 20 30 40 50

Stadt Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**

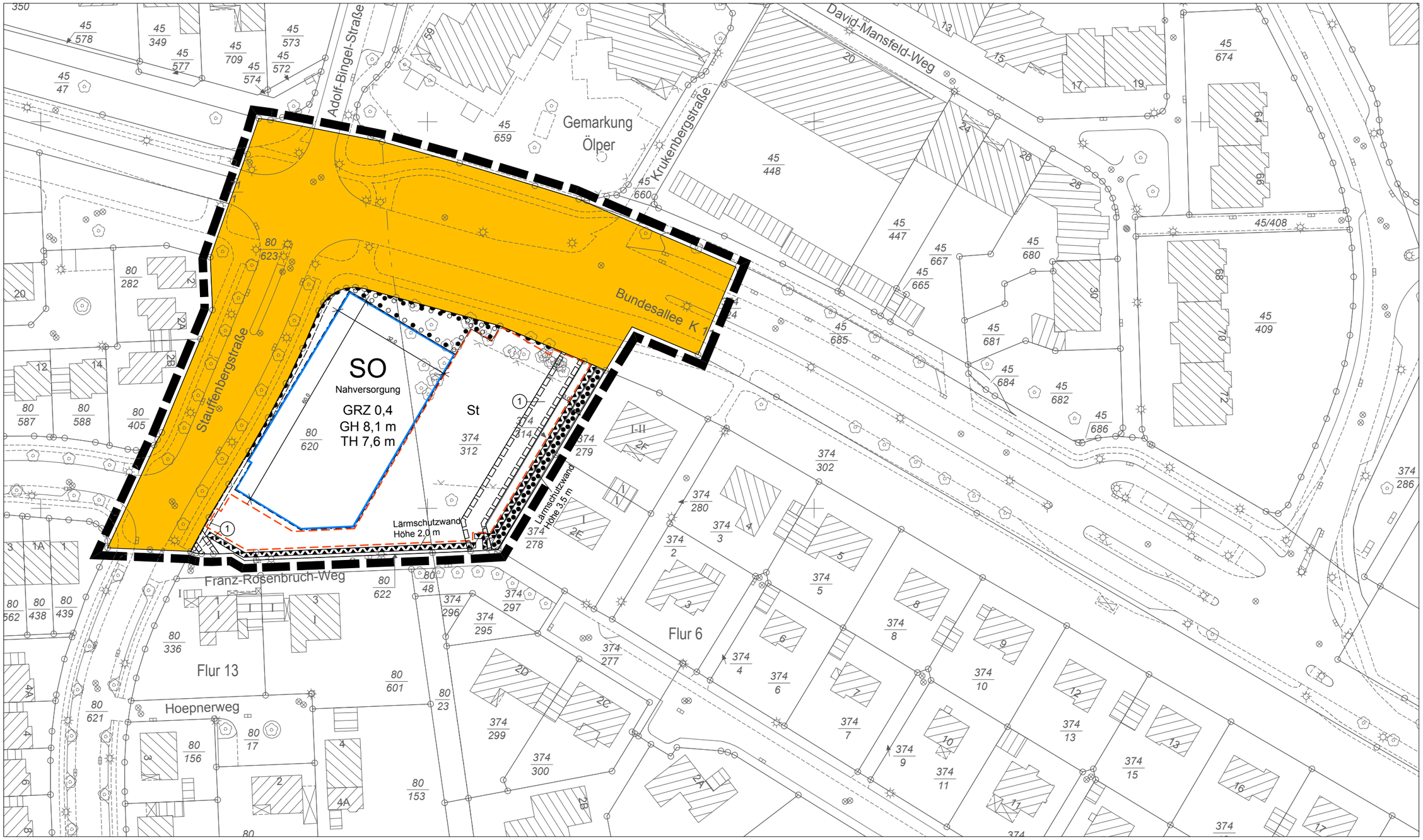
Vorhabenplan/ Visualisierung, 17. September 2019, § 10 (1) BauGB

Stadt Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**

Zeichnerische Festsetzungen, 17. September 2019, § 10 (1) BauGB



Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Stadtgrundkarte [1] der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte [2]

[1] © **Stadt Braunschweig** Abteilung Geoinformation

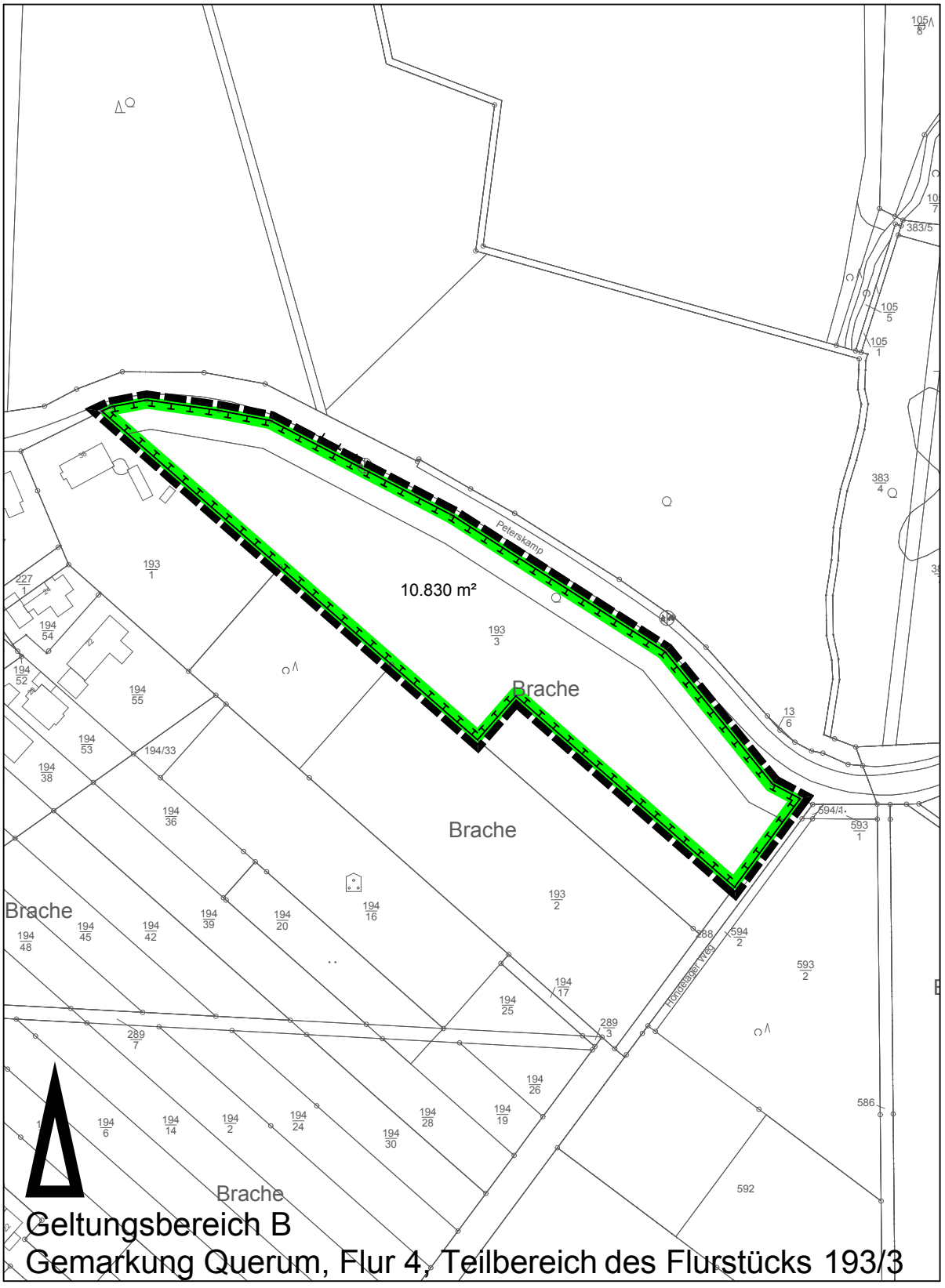
[2] © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Stadt Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**

Geltungsbereich B, Stand: 17. September 2019, § 10 (1) BauGB



Geltungsbereich B
Gemarkung Querum, Flur 4, Teilbereich des Flurstücks 193/3

Maßstab 1: 2.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Stadtgrundkarte [1] der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte [2]

[1] © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

[2] © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

vorgelegt von
Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Stadt Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**

Planzeichenerklärung, 17. September 2019, § 10 (1) BauGB

Zahlenangaben sind Beispiele

Art der baulichen Nutzung

SO	Sondergebiet Nahversorgung

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
GH 8,1	Gebäudehöhe als Höchstmaß
TH 7,6	Traufhöhe als Höchstmaß

Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Maßnahmen für Natur und Landschaft

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

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

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung

Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

St Fläche für Stellplätze

Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung

Anlagen des Immissionsschutzes entsprechend zeichnerischer und textlicher Festsetzungen

Hinweise

① Hinweis auf textliche Festsetzung

z.B. 3,0 Maßangaben

Bestandsangaben

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

Gebäude (Gewerbe, Industrie, Verkehr

Flurstücksgrenze

303 117/18 Flurstücksnummern

74,0 / 73,5 Höhenangaben über NN

Böschung

Stadt Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**
Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

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

I Art der baulichen Nutzung

1. Zulässige Nutzung
   Innerhalb des Sondergebietes SO Nahversorgung sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienen. Die Verkaufsfläche darf insgesamt maximal 1.070 m² betragen. Der Anteil der Verkaufsfläche für Güter des periodischen Bedarfs (wie insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie / Parfümerie, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren, Zeitungen / Zeitschriften, Tabakwaren und Zubehör sowie Blumen) muss mindestens 90 % an der Gesamtverkaufsfläche betragen. Der Anteil im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel darf dabei maximal 920 m² und im Sortiment Drogerie/ Parfümerie maximal 150 m² betragen.

2. Zulässige Verkaufsfläche

   Als Verkaufsfläche im Sinne der zeichnerischen Festsetzungen und der textlichen Festsetzungen unter A I 1. gelten alle den Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen. Hierzu gehören:
   - Flächen, die aus hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber Ware für ihn sichtbar ausliegt und Flächen von Bereichen, in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt,
   - Eingangsbereich mit der entsprechenden Lauffläche,
   - Standfläche für Einrichtungsgegenstände,
   - Auslage-, und Ausstellungsflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind,
   - dem Kunden zugängliche Gänge,
   - Kassenzonen,
   - Freiverkaufsflächen, die dem Kunden zugänglich sind und nicht nur vorübergehend genutzt werden.

II Maß der baulichen Nutzung

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

III Höhe baulicher Anlagen

1. Die festgesetzten zulässigen Höhen der baulichen Anlage (GH/TH) dürfen von technischen Anlagen wie z.B. Lüftungsanlagen nicht überschritten werden.

2. Bezugspunkt für die Höhenangaben der in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhe ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu ändern.

IV Überbaubare Grundstücksflächen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind überdachte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und Fahrräder innerhalb der Fläche für Stellplätze, sowie Werbeanlagen entsprechend der textlichen Festsetzungen B III 3.1 und 3.2 sowie Verkehrshinweisschilder.

2. Die festgesetzte Baugrenze darf im Bereich des Kundeneinganges ausnahmsweise durch einen überdachten Vorbau in einer Breite von maximal 7,0 m und einer Tiefe von maximal 4,0 m überschritten werden.

V Stellplätze

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

VI Grünordnung

1. Begrünung

1.1 In den Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Bäume und Sträucher zu schützen, zu pflegen und dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten. Abgänge sind in gleichwertiger Weise spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Zusätzlich sind innerhalb der Flächen 3 standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen. Auf den übrigen Flächen ist unter Berücksichtigung bestehender Bäume und Sträucher Rasen anzulegen.

1.2 In den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Bäume und Sträucher zu schützen, zu pflegen und dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten. Abgänge sind in gleichwertiger Weise spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

1.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind zur Gliederung 9 standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen. Auf den für die Stellplätze und deren Zufahrten nicht benötigten Freiflächen ist Rasen anzulegen.

1.4 Die Lärmschutzwände parallel zur östlichen und zur südlichen Grenze des Plangeltungsbereiches sind beidseitig vollflächig zu begrünen. Die Lärmschutzwand im Bereich der Ladezone ist einseitig auf der von der Ladezone abgewandten Seite vollflächig zu begrünen. Die Begrünung ist mit Efeu (Hedera helix), Kletterspindel (Euonymus fortunei) und Wildem Wein (Parthenocissus quinquefolia) oder vergleichbaren Arten in Gruppen von 3 bis 9 Pflanzen pro Art und jeweils 1 Pflanze pro lfm auszuführen.

1.5. Das Flachdach des hallenartigen, mittleren Hauptteiles des Marktgebäudes ist extensiv zu begrünen.

2. Erhaltung/Sicherung/Pflanzqualität

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

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

2.3 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode in gleichwertiger Weise zu ersetzen. Für alle Einzelbaumpflanzungen ist im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine fünfjährige, für alle übrigen Pflanzen eine zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen. Bei Bäumen ist eine ihrem natürlichen Habitus entsprechende Kronenentwicklung zuzulassen.

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

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

1. Geltungsbereich A

1.1 Im vorhandenen Baumbestand sind mindestens sechs Nistkästen für höhlenbrütende Vögel fachgerecht zu installieren, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in gleichwertiger Weise zu ersetzen.

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

2. Geltungsbereich B

2.1 Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zu einem standortgemäßen Waldbestand aus Harthölzern, vor allem Stieleichen, zu entwickeln. Bereits vorhandene Stieleichen sind durch gezielte Gehölzpflegemaßnahmen, z. B. Freistellen einzelner Bäume und Durchforstung der Gesamtfläche, zu fördern. Auf Kleinflächen, z. B. unter zusammengebrochenem Baumbestand, sind Stieleichen nachzupflanzen. Anfallendes Schnittgut ist punktuell aufzuhäufen.

2.2 Die Entfernung und Beschneidung von Gehölzen zur Verkehrssicherung ist entlang der Straßen Peterskamp und Hondelager Weg zulässig.

2.3 Die Maßnahmenfläche ist zum Hondelager Weg unter Schonung und weitestgehendem Erhalt bestehender Gehölze durch die Anlage einer flachen Mulde und einer Benjeshecke abzugrenzen.

2.4 Die anzupflanzenden Stieleichen (Quercus robur) sind als Stammbüsche mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und mit einem Schutz gegen Wildverbiss zu versehen.

2.5 Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Bei den Bäumen ist eine ihrem natürlichen Habitus entsprechende Kronenentwicklung zuzulassen.

2.6 Für alle Anpflanzungen ist im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

2.7 Die festgesetzte Ausgleichsfläche im Geltungsbereich B mit den darauf festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen i. S. von §§ 18, 19 und 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. mit § 1a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Sie werden dem Sondergebiet „Nahversorgung“ im Geltungsbereich A des Bebauungsplanes im Sinne von § 9 Abs. 1a und § 135a BauGB zu 100 % zugeordnet.

VIII Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

1. Auf der festgesetzten Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes „Lärmschutzwand Höhe 3,5 m“ ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m (über Bezugspunkt) zu errichten. Die Lärmschutzwand muss mindestens die folgenden Eigenschaften aufweisen:
   - Schalldämm-Maß: $\Delta_{LA,R,Str.} \geq 25$ dB, nach ZTV-LSW-06,
   - Schallabsorption: beidseitig $\Delta_{L\alpha,R,Str.} \geq 4$ dB.

   Die Wand ist entsprechend A VI 1.4 zu begrünen.

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

2. Auf der festgesetzten Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes „Lärmschutzwand Höhe 2,0 m“ ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m (über Bezugspunkt) zu errichten. Die Lärmschutzwand muss mindestens die folgenden Eigenschaften aufweisen:
   - Schalldämm-Maß: $\Delta_{LA,R,Str.} \geq 25$ dB, nach ZTV-LSW-06,
   - Schallabsorption: beidseitig $\Delta_{L\alpha,R,Str.} \geq 4$ dB.

   Die Anlage ist entsprechend A VI 1.4 zu begrünen.

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

3. Im Bereich der Einfahrt zur Ladezone ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Vorhabenplan eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m und einer Länge von 6,0 m auf der Südseite der Zufahrt direkt angrenzend an das Gebäude zu errichten. Die Lärmschutzwand muss mindestens die folgenden Eigenschaften aufweisen:
   - Schalldämm-Maß: $\Delta_{LA,R,Str.} \geq 25$ dB, nach ZTV-LSW-06,
   - Schallabsorption: beidseitig $\Delta_{L\alpha,R,Str.} \geq 4$ dB.

4. Von den unter A VIII 1. bis A VIII 3. festgesetzten Anlagen kann in Ausführung und Höhe ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an der benachbarten, von Lärmimmissionen betroffenen Wohnbebauung auf andere Weise gewährleistet ist.

5. Im Bereich des Durchgangs für Fußgänger von der Stellplatzanlage zum Franz-Rosenbruch-Weg sind die Lärmschutzwände schalltechnisch wirksam versetzt anzuordnen.

6. Die Ladezone ist schalltechnisch wirksam abschließbar (z.B. Rolltore) auszuführen. Die Ladezone muss mindestens die folgenden Eigenschaften aufweisen:
   - Schalldämm-Maß der Tore: $R_w \geq 25$ dB
   - Schalldämm-Maß der Außenbauteile: $R'_w \geq 40$dB.

7. Einkaufswagenboxen sind mit einem Dach sowie mit einer dreiseitigen Wand und einer zum Markt gerichteten Zufahrt mit folgenden schalltechnischen Eigenschaften einzuhausen:
   - Schalldämm-Maß: $\Delta_{LA,R,Str.} \geq 25$ dB, nach ZTV-LSW-06,
   - Schallabsorption: beidseitig $\Delta_{L\alpha,R,Str.} \geq 4$ dB.

8. Es sind nur lärmarme Einkaufswagen (Kunststoffkorb) nach dem Stand der Lärmminderungstechnik zu verwenden.

9. Die Summe der Schallleistungspegel außenseitiger haustechnischer Anlagen dürfen maximal betragen:
   - $L_{WA} \leq 73$ dB(A)

10. Für den Belag der Fahrgassen der Stellplatzfläche wird nicht geriffelter Gussasphalt oder schalltechnisch gleichwertiges Material festgesetzt.

11. Fahnenmasten zu Werbezwecken sind nur mit innenliegender Seilführung zulässig.

IX Sonstige Festsetzungen

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

B Örtliche Bauvorschrift

gemäß §§ 80 und 84 NBauO
in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

I Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich A dieses Bebauungsplanes.

II Fassaden

1. Für Fassaden sind nur folgende Materialien zulässig:
   - Sichtmauerwerk aus Ziegel, Klinker und Klinkersandstein
   - Putzflächen
   - Beton
   - Holz

2. Die Fassaden des Hauptgebäudes zur Stauffenbergstraße und zur Stellplatzanlage sind je Fassadenseite mit klarsichtigen Glaselementen mit einer Gesamtbreite von mind. 10 m zu gliedern.

3. Die Fassade des Hauptgebäudes zur Bundesallee ist mit klarsichtigen Glaselementen mit einer Gesamtbreite von mind. 9 m zu gliedern.

4. Die Glaselemente sind durchgehend über die gesamte Gebäudehöhe auszuführen, wobei ein Sockel von max. 0,7 m zulässig ist

III Werbeanlagen

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

2. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig:

2.1 an den Fassaden zur Stellplatzanlage und zum Franz-Rosenbruch-Weg bis zu einer Größe von maximal 15 m² je Gebäudeseite und bis zu einer Höhe von max. 3,5 m (über dem Bezugspunkt).

2.2 an den Fassaden zur Bundesallee und zur Stauffenbergstraße:
   - nur im Bereich der Glaselemente,
   - innenliegend als Banner,
   - die Glaselemente dürfen nicht mit undurchsichtigen Folien beklebt werden,
   - die Höhe der Werbeanlagen darf eine Höhe von 3,5 m (über dem Bezugspunkt) und eine Länge von 6,0 m nicht überschreiten.

3. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Werbeanlagen ausgeschlossen mit Ausnahme folgender Anlagen:

3.1 an der nördlichen Grundstücksgrenze zur Bundesallee sind drei Fahnenmasten für Werbezwecke mit einer Höhe von maximal 6,0 m (über dem Bezugspunkt) zulässig,

3.2 oberhalb der Eingangsüberdachung ist das Firmenlogo des Lebensmittelmarktes zulässig; die Oberkante des Namenszuges darf die Höhe der Eingangsüberdachung um max. 1,0 m überschreiten.

4. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur zulässig, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

5. Werbeanlagen und -darstellungen sind unzulässig wie folgt:
   - Prismenwendeanlagen,
   - Rollbänder,
   - Filmwände,
   - CityLight-Boards,
   - blinkende Werbeanlagen,
   - Wechsellicht,
   - Lauflichtbänder,
   - Skybeamer,
   - Akustische Werbeanlagen.

6. Für den Bezugspunkt der Höhenangaben sind die Regelungen der textlichen Festsetzung A III 2. entsprechend anzuwenden.

IV Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 (3) NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

C Hinweise

1. Kampfmittel

Die Plangebiete in den Geltungsbereichen A und B sind kampfmittelverdächtig. Sie wurden im 2. Weltkrieg bombardiert. Aus Sicherheitsgründen sind entsprechend der DIN 18323 „Kampfmittelräumarbeiten“ für die Plangebiete in den Geltungsbereichen A und B vor Durchführung von Bodenarbeiten vollflächige Sondierungen auf Kampfmittel durchzuführen. Werden Störkörper festgestellt, sind diese zu bergen (Aufgrabung der Verdachtspunkte).

2. Leitungsrecht

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

3. Schallschutz

3.1 Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehr auf der Bundesallee und der Stauffenbergstraße lärmvorbelastet.

3.2 Nachweise zum Lärmschutz sind im Einzelfall folgendermaßen durchzuführen:

Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 frequenzabhängig, mit einer meteorologischen Korrektur für C_{met} mit C_0 = 0 dB(A) bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des alternativen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.2 anzufertigen. Die Bodendämpfung ist entsprechend nach Gleichung 10 der DIN ISO 9613-2 zu bestimmen.

Die Reflexionen sind bis zur dritten Ordnung zu berücksichtigen. Für die Gebäudefassaden ist ein Reflexionsverlust von 1 dB(A) zu Grunde zu legen.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte in Bezug auf den Straßenverkehrslärm ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ in ihrer jeweils aktuellen Fassung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärmminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Bezug auf den Gewerbelärm (Anlagenlärm) ist auf Grundlage der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärmminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A VII „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:

- DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1999
- VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin,1987.
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989.

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

4. Niederschlagswasser

Das auf den Gehwegen, Zufahrten und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist vor der Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal entsprechend dem Merkblatt DWA-M153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu reinigen.

5. Freiflächenplan

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

Stadt Braunschweig

Anlage 5

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**
Begründung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Bisherige Rechtsverhältnisse	2
3	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	4
4	Umweltbericht	10
5	Begründung der Festsetzungen	50
6	Gesamtabwägung	67
7	Zusammenstellung wesentlicher Daten	70
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	70
9	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	71
10	Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne	72

1 Rechtsgrundlagen - 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 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBI. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Sept. 2018 (Nds. GVBl. S. 190)

1.9 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. GVBI S. 113)

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2008 (LROP, Fortschreibung 2017) und im Regionalen Raumordnungsprogramm von 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP) ist die Stadt Braunschweig im oberzentralen Verbund mit den Nachbarstädten Wolfsburg und Salzgitter als

Oberzentrum in Südost-Niedersachsen mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten verbindlich festgelegt.

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

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.

Die Planung ist mit den genannten Zielen und Darstellungen vereinbar und somit im Sinne von § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Form der Neubekanntmachung vom 6. Oktober 2005. Er stellt in seiner derzeit geltenden Fassung für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ mit einem Richtwert GFZ 0,4 für das allgemeine Maß der baulichen Nutzung dar.

Innerhalb der Bundesallee wird eine Hauptleitung für Gas und an der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Hauptleitung für Wasser dargestellt.

Zwar ist im Einwirkbereich des Baugrundstückes mit einem Symbol die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen im Zentrum dargestellt, das sich auf verschiedene Einzelhandelsnutzungsstandorte im Nahbereich der Bundesallee bezieht, jedoch lassen sich die beabsichtigten Festsetzungen nicht aus dieser Darstellung entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Mit der Änderung ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bebauungspläne

Das ca. 4.840 m² große Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes OE 21 „Kanzlerfeld-Süd-West“ aus dem Jahre 1981. Der Bebauungsplan setzt für den westlichen Teil des Grundstückes ein Baurecht als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte fest. Auf der östlichen Teilfläche ist eine Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz festgesetzt.

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

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Der Stadtteil Kanzlerfeld mit ca. 3.800 Einwohner 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 Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb.

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 Pfleidererstraße) die Nahversorgung langfristig als gefährdet eingestuft.

Die in der Untersuchung 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.

Im Jahre 2009 hatte der Marktbetreiber die Stadt Braunschweig gebeten Möglichkeiten für einen neuen, größeren Nahversorgungsstandort zu sondieren. Der Stadtbezirksrat Lehndorf-Watenbüttel hatte daher 2009 die Verwaltung gebeten zu prüfen, ob die dem Einkaufszentrum gegenüberliegende Freifläche zur Umsiedlung des Nahversorgers verwendet werden kann.

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 Bebauungsplanverfahrens 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 Lehndorf-Watenbüttel der wohnortnahe Bedarf an Betreuungsplätzen gedeckt ist.

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

Der Wunsch des Stadtbezirksrates, mit Klärung der Standortfrage die langfristige Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Kanzlerfeld zu gewährleisten, entspricht den Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes Einzelhandel der Stadt Braunschweig. In dem vom Rat der Stadt Braunschweig am 22.06.2010 beschlossenen Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche wurden zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche definiert. Im Versorgungsteilbereich Kanzlerfeld wurde 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. Die Stadt Braunschweig hat zur Beurteilung der Nahversorgung ein Gutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Kanzlerfeld in Auftrag gegeben. Das Einzelhandelsgutachten 2010 wurde von dem anerkannten Fachbüro Dr. Donato Acocella erstellt. Das Gutachten hatte 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 wurden 1.200 m² zuzüglich eines Getränkemarktes von bis zu 400 m² empfohlen.

Die Lauwig GmbH & Co. KG hat als Vorhabenträger bei der Stadt Braunschweig entsprechend § 12 BauGB im Jahr 2011 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Ansiedlung eines Nahversorgers im Stadtteil Kanzlerfeld gestellt. Der Vorhabenträger ist selbst nicht Betreiber des geplanten Lebensmittelmarktes. Vielmehr wird das Gebäude von dem derzeitigen Betreiber des vorhandenen Lebensmittelmarktes im Einkaufszentrum David-Mansfeld-Weg gemietet und nach Fertigstellung der Baumaßnahmen soll der vorhandene Markt in das neue Gebäude umsiedeln. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39, wurde vom Verwaltungsausschuss am 15.06.2010 gefasst. Das geplante Bauvorhaben dient der Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches in einem vorhandenen Ortsteil und stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Aus diesem Grunde wurde für das Bebauungsplanverfahren das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB gewählt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Stadt mehrfach von den Anwohnern gebeten zu prüfen, ob ein Verbleib des derzeitigen Marktbetreibers am Altstandort oder die Ansiedlung eines neuen Betreibers möglich ist, um eine Verödung des bestehenden Nahversorgungszentrums zu vermeiden. Mitte 2012 wurde das Bauleitplanverfahren unterbrochen, um der Eigentümergemeinschaft Zeit zu geben, die Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung am Altstandort zu prüfen und einen Investor zu finden. Nach ca. einem halben Jahr wurde der Stadt schriftlich mitgeteilt, dass die gewünschte erweiterte Verkaufsfläche nicht zur Verfügung gestellt werden könne. Auch sind Ladenlokale, die zwischenzeitlich vakant waren, wieder in Nutzung genommen worden.

Der Stadtverwaltung liegt ein Schreiben einer Betreibergesellschaft vor, in dem diese sich äußert, an dem Standort Interesse zu haben, aber eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 800 m², besser auf 1000 m², benötigt. Die Schwierigkeiten einer Vergrößerung der Verkaufsfläche am Altstandort sind bekanntlich aber die Ursache, warum der angestammte Betreiber umsiedeln möchte. Die interessierte Betreibergesellschaft hat selbst keinen Kontakt zur Stadt gesucht, um die Ernsthaftigkeit des Interesses zu untermauern. Da sich für den Altstandort weder eine realistische und umsetzbare Lösung für die Erweiterung der Verkaufsfläche abzeichnete, noch ein anderer Betreiber gefunden werden konnte, der ein belastbares Konzept vorgelegt hat, wurde das Bauleitplanverfahren wieder aufgenommen und der Bebauungsplanentwurf

erarbeitet. Unter Zugrundelegung des Einzelhandelsgutachtens von 2010 wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes zunächst mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche und einem Verkaufsflächenanteil des Lebensmittelsortimentes von mindestens 70 % vorgesehen. Für den Altstandort hat der angestammte Betreiber zugesagt, in dem bisherigen Lebensmittelmarkt einen Getränkemarkt mit max. 400 m² einzurichten, um einem zu befürchtenden Leerstand in dem Nahversorgungszentrum David-Mansfeld-Weg entgegenzuwirken und das Nahversorgungsangebot abzurunden.

Der Bebauungsplanentwurf wurde bisher drei Mal öffentlich ausgelegt.
Die erste Planfassung hatte für den Lärmschutz der angrenzenden Wohnnachbarschaft eine Lärmschutzwand mit 2,2 m an der östlichen Grundstücksgrenze und mit 1,8 m an der südlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Mit dieser Ausführung der Lärmschutzwände war eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. der Orientierungswert nach DIN 18005 um bis zu 3 dB(A) zu erwarten. Ausgehend von der Annahme, dass Pegelerhöhungen erst ab 3 dB(A) für das menschliche Gehör wahrnehmbar sind, wurde diese Überschreitung für vertretbar gehalten zugunsten einer geringeren negativen Auswirkung auf das Stadtbild in Bezug auf die Höhe der Lärmschutzwände. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden diesbezüglich Einwendungen geltend gemacht. Eine zwischenzeitlich erfolgte Rechtsprechung in einem ähnlich gelagerten Fall stellte klar, dass bei der Realisierung einer gewerblichen Nutzung neben einer Wohnbebauung die Nachbarschaft Anspruch auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte hat und es keine Spielräume im Rahmen der städtebaulichen Abwägung für eine Überschreitung gibt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde zugunsten höherer Lärmschutzwände entsprechend geändert und erneut öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der erneuten Auslegung wurden auch zu dem nachgebesserten Lärmschutzkonzept Einwendungen geltend gemacht und ein Gegengutachten vorgelegt. Das dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende Lärmgutachten wurde daraufhin einer nochmaligen Überprüfung unterzogen. Um die Rechtssicherheit zu untermauern und die Lärmgrenzwerte sicher zu unterschreiten, wurde empfohlen, die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen nachzubessern, insbesondere die Lärmschutzwände nochmals zu erhöhen. Dies zog das Erfordernis nach sich, den Bebauungsplanentwurf nach entsprechender Überarbeitung ein drittes Mal öffentlich auszulegen.

Im Rahmen der dritten Auslegung wurden Einwendungen bezüglich der Wahl des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB geltend gemacht unter Bezug auf eine aktuelle Rechtsprechung des OVG Münster.

Dieses Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen.

Entsprechend Anlage 1, Nr. 18.6 in Verbindung mit Nr. 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1200 m² bis weniger als 5000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wird als überschlägige Prüfung durchgeführt. Wird bei einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls festgestellt, dass die Auswirkungen erheblich sind, so ist eine reguläre Umweltprüfung erforderlich. In diesem Fall ist eine Anwendung des sogenannten beschleunigten Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ausgeschlossen. Da das Vorhaben mit einer zunächst geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² über dem Schwellenwert von 1.200 m² Geschossfläche liegt, wurde für das Vorhaben die erforderliche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.

Es ist davon auszugehen, dass mit jeder baulichen Anlage grundsätzlich in einem gewissen Umfang eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft einhergeht. Für die Beurteilung, ob eine systematische Umweltprüfung erforderlich ist, ist die Bewertung der Erheblichkeit von Bedeutung.

Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde von der Stadt entsprechend der gängigen Praxis mit einer überschlägigen Prüfung entsprechend der in Anlage 6 UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt und das Ergebnis im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes veröffentlicht. Es wurde festgestellt, dass mit dem Vorhaben Lärmemissionen verbunden sind, die zu Überschreitungen von Immissionsrichtwerten in den benachbarten Wohngebieten führen. Unter Anwendung von § 7 Abs. 5 Satz 1 UVPG, ist bei der Vorprüfung zu berücksichtigen, inwieweit durch Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können. Es wurde davon ausgegangen, dass mit einer Reihe von üblichen lärmmindernden Maßnahmen im Rahmen eines den Bebauungsplan begleitenden Schallschutzkonzeptes, wie Lärmschutzwände etc. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. der Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten werden können. In diesem Sinne wurden die Umweltauswirkungen des Planvorhabens als nicht erheblich eingestuft.

Das OVG Münster hat jedoch in einem ähnlich gelagerten Fall die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG anders eingeschätzt. Das Erfordernis von einer Reihe von Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte hat das Gericht als Indiz für die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen gewertet. Der Fall des zitierten Gerichtsurteils ist mit dem hier vorliegenden Planverfahren vergleichbar. Damit entfällt die Voraussetzung zur Anwendung des Aufstellungsverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Das Bebauungsplanverfahren wird daher auf ein klassisches Aufstellungsverfahren umgestellt. Der Bebauungsplanentwurf wird insgesamt den diesbezüglichen weitergehenden Anforderungen angepasst. Insbesondere wird eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung erforderlich und die Eingriffe sind auszugleichen. Darüber hinaus sind die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen in einem eigenständigen Umweltbericht systema-

tisch zu beschreiben und zu bewerten. Der entsprechend überarbeitete Bebauungsplanentwurf wird nunmehr ein weiteres Mal erneut öffentlich ausgelegt.

Aufgrund der Dauer des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens und der Umstellung der Verfahrensart wurden die dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegenden Gutachten auf Aktualität überprüft und bei Bedarf überarbeitet. Von besonderer Bedeutung sind zwischenzeitlich nach landes- und regionalplanerischen Vorgaben strengere erforderliche Prüfungskriterien bei der Beurteilung der Auswirkungen des neuen Lebensmittelmarktes auf vorhandene Nahversorgungsstandorte in den benachbarten Stadtteilen. Wesentliche Bausteine bei der Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens bilden die Prüfung der Einhaltung des Konzentrations- und Integrationsgebotes, des Beeinträchtigungsverbotes und des Kongruenzgebotes.

Unter Berücksichtigung des baurechtlichen Bestandschutzes einer Lebensmitteleinzelhandelsnutzung am Altstandort, d.h. einer Wiederbelegung des derzeitigen Marktes durch einen anderen Betreiber oder eines Getränkemarktes durch den Vorhabenträger, wurde im Ergebnis festgestellt, dass eine Verträglichkeit mit den genannten Bewertungskriterien angenommen werden kann, wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von maximal 920 m² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie maximal 150 m² im Sortiment Drogerie und Parfümerie sichergestellt wird. Im Rahmen des Bebauungsplanes kann für das Vorhabengrundstück eine entsprechende Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt werden. Unter Beachtung der vorgenannten Prüfkriterien der Raumordnung und Landesplanung kann davon ausgegangen werden, dass negative Auswirkungen auf Nahversorgungsstandorte benachbarter Stadtteile oder angrenzender Orte außerhalb des Stadtgebietes nicht anzunehmen sind.

Das aktualisierte Einzelhandelsgutachten hat darüber hinaus die Klassifizierung des geplanten Betriebes als nicht Raumbedeutsame Nahversorgung untersucht. Entsprechend der Begründung zur Änderung des LROP 2017 sind Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung nur solche, die nachweislich einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. 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. Als Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung können nur solche gelten, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Dies sind vor allem periodische Sortimente wie Lebensmittel und Drogeriewaren. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung dürfen die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche im Einzelfall auch überschreiten. Für Betriebe, die diese genannten Voraussetzungen erfüllen und somit Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung darstellen, wird generalisierend angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.

Der geplante Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb erfüllt das Kriterium, dass mehr als 50 % des zu erwartenden Vorhabenumsatzes aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird. Durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird darüber hinaus geregelt, dass der Anteil der Verkaufsfläche mit Gütern des periodischen Bedarfes mindestens 90 % betragen muss. Damit werden die Voraussetzungen zur Einstufung als wohnortbezogener Nahversorger erfüllt.

Durch einen, den Plan begleitenden Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Baumaßnahme entsprechend umzusetzen.

Im Rahmen des Grundstückskaufvertrages mit der Stadt wurde ein Weiterbetrieb des vorhandenen Verbrauchermarktes in Lehndorf am Saarplatz, der von dem gleichen Betreiber des Standortes Kanzlerfeld geführt wird, abgesichert, beginnend mit dem Tag der Eröffnung des neuen Marktes im Kanzlerfeld. Mit der Durchführung der Planung wird somit die verbrauchernahe Versorgung des Stadtteiles Kanzlerfeld langfristig und die Nahversorgung im Stadtteil Lehndorf mittelfristig gesichert. Negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur aufgrund von Entwicklungen des Onlinehandels im Lebensmitteleinzelhandels sind derzeit nicht zu erkennen. Nach den Erhebungen des Handelsverbandes Deutschland (HDE) von 2016, veröffentlicht 2017 ist die Bedeutung im Bereich des Lebensmittelhandels relativ gering und beträgt lediglich einen Anteil von nur 1 % am Gesamtvolumen des Lebensmitteleinzelhandels. Auch wenn in Ballungszentren diesbezüglich Steigerungsraten erzielt werden konnten, wird dies die klassische stationäre Nahversorgung in absehbarer Zeit nicht ersetzen. Die Planung entspricht damit den Planungsgrundsätzen des § 1 BauGB, insbesondere dem in Abs. 6 Nr. 4 genannten Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

4 Umweltbericht

4.1 Beschreibung der Planung

Das Plangebiet befindet sich zentral innerhalb des Siedlungsgefüges des Stadtteiles Kanzlerfeld, ca. 7 km westlich der Innenstadt Braunschweigs und umfasst eine Fläche von ca. 0,70 ha. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um einen derzeit von Rasenflächen geprägten Bereich, wobei der im östlichen, als Bolzplatz genutzte Teilbereich zum Teil von einem Gehölzsaum aus Bäumen und Sträuchern eingefasst ist. Im westlichen Teil des Grundstückes existiert ein Baurecht als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte. Das Plangebiet grenzt östlich an ein reines Wohngebiet, südlich an den Franz-Rosenbruch-Weg mit anschließendem reinen Wohngebiet, im Westen an die westliche Bebauung der Stauffenbergstraße mit ebenfalls reiner Wohnbebauung. Im Norden wird das Plangebiet von der nördlichen Bebauung der Bundesallee begrenzt, die im westlichen Abschnitt aus einem reinen Wohngebiet, im gegenüberliegenden Bereich der Vorhabenfläche aus einer Gemeinbedarfsfläche mit kirchlichem Kindergarten und Gemeindehaus sowie im östlichen Abschnitt aus dem Einkaufszentrum

mit Stellplatz- und Garagenanlage im Rahmen eines festgesetzten allgemeinen Wohngebietes besteht.

Auf diese zentral gelegene Fläche soll ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb umgesiedelt werden, der auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bundesallee bereits ansässig ist und sich im Bestand nicht erweitern kann. Die geplante Bebauung setzt sich aus einem Hauptbaukörper mit einer ellipsenförmigen Markthalle und angegliederten ein- bis zweigeschossigen Anbauten sowie einem anschließenden Nebengebäude für Anlieferung und Müllsammelstelle zusammen.

Östlich des Gebäudes ist eine Stellplatzanlage mit 60 Plätzen angeordnet, die durch 3 zusätzliche Stellplätze südlich des Anlieferungsbereiches ergänzt wird.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Einkaufsmarktes für Kunden wird für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über Zu- und Ausfahrten an der Stauffenbergstraße sowie an der Bundesallee realisiert. Die fußläufige Erschließung ist ebenfalls sowohl von der Stauffenbergstraße, der Bundesallee als auch vom Franz-Rosenbruch-Weg möglich. Zur Verbesserung der fußläufigen Verbindung mit dem vorhandenen Einkaufszentrum auf der Nordseite der Bundesallee wird eine zusätzliche Querungshilfe über die Bundesallee vorgesehen. Für die Fahrzeuge zur Anlieferung gilt nur eine Fahrtrichtung, ausgehend von der Einfahrt an der Bundesallee zur eingehausten Ladezone an der südlichen Fassadenseite des Marktes und die anschließende Ausfahrt zur Stauffenbergstraße.

Zum Schutz der benachbarten östlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung in Bezug auf die zu erwartenden vorhabenbedingten Lärmemissionen ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m und an der östlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m vorgesehen. Eine weitere 6 m lange Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,50 m ist an der Südseite der Zufahrt zur Ladezone im Anschluss an das Gebäude geplant.

Die Lärmschutzwände werden mit Kletterpflanzen begrünt, sodass sie ein vollständig grünes Erscheinungsbild bieten können.

Zur grünordnerischen Einbindung in die Umgebung sind Grünflächen und Anpflanzungen vorgesehen, die sich aufgrund der Anordnung von Baukörpern und Stellplätzen im Wesentlichen auf die Randzonen konzentrieren. Am nördlichen Rand können mehrere vorhandene Bäume erhalten werden. Diese sind im Vorhabenplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Zur Gliederung der Stellplätze werden großkronige Einzelbäume neu gepflanzt.

Zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffes in Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan zugelassen und im Plangebiet selbst nicht kompensiert werden kann, wird eine externe Ausgleichsfläche am nordöstlichen Rand von Braunschweig in der Gemarkung Querum als Geltungs-

bereich B festgesetzt. Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche dienen zugleich dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für den vorhabenbedingten Verlust von Vogelbrutplätzen und Nahrungshabitaten von Vögeln und Fledermäusen.

4.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung, Quellen

Neben den grundsätzlichen Anforderungen an die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung sind die konkret für den Planungsraum formulierten Vorgaben und Entwicklungsziele der Fachplanungen auszuwerten und bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Diese Unterlagen bündeln die aus den einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes. Eine nochmalige Auflistung der allgemeinen Vorgaben (siehe Kapitel 1) erfolgt daher an dieser Stelle nicht mehr. Die nachfolgende Aufstellung gibt einen Überblick über die herangezogenen stadtweit vorliegenden Fachplanungen und Gutachten, die sich in unterschiedlicher Tiefe mit dem Geltungsbereich auseinandersetzen.

Stadtweite Fachplanungen und Gutachten:

- 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

Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weitergehende, auf die konkrete Planung bzw. konkrete Situation bezogene Fachgutachten erstellt. Die Ergebnisse werden, soweit erforderlich, bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation unter Kap. 4.4 wiedergegeben. Im Zusammenhang mit der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf ein klassisches Verfahren wurden die Fachgutachten auf Aktualität überprüft und im Einzelfall überarbeitet.

Plangebietsbezogene Fachplanungen und Gutachten:

- 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)
- Geräuschimmissionsprognose GÖRGE – Markt (AAS Akustik-Analyse-Service, Bericht 13.317-4 vom 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, November 2018

4.3 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Der Betrachtungsraum für die Umweltprüfung geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus, soweit räumlich-funktionale Beziehungen dies erfordern. Gegenstand der Umweltprüfung sind dabei nach Maßgabe des Baugesetzbuches die für den Betrachtungsraum und das Planvorhaben planungs- und abwägungserheblichen Umweltbelange.

Die Umweltprüfung wurde nach folgender Methodik vorgenommen:

- Auswertung der unter 4.2 genannten Fachplanungen und Gutachten
- Auswertung von Kartendiensten / WMS-Diensten (Web Map Services) im Internet:
  NIBIS (Niedersächsisches Bodeninformationssystem)
  NUMIS, Umweltportal des Landes Niedersachsen
  LandMap-Niedersachsen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen
- Ortsbegehungen
- Für die Beurteilung der Planung im Sinne der Eingriffsregelung (siehe Kapitel 4.5.2) wird ein Vergleich der aktuellen Wertigkeiten von Natur und Landschaft im Plangebiet mit dem Planzustand, der nach Umsetzung dieses Bebauungsplans zu erwarten ist, auf Grundlage des sogenannten Osnabrücker Modells vorgenommen. Soweit aus bereits bestehenden Bebauungsplänen Eingriffsrechte bestehen, werden sie in der Bilanzierung berücksichtigt. Das Osnabrücker Modell ist ein anerkanntes und in der Stadt Braunschweig regelmäßig zur Anwendung kommendes Verfahren zur rechnerischen Unterstützung der gutachterlichen Bemessung von Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sowie Kenntnislücken bestanden nicht.

4.4 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

4.4.1 Tiere, Pflanzen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Tiere

Im Zuge des Planverfahrens wurden durch die Planungsgruppe Ökologie und Landschaft (2018) faunistische Untersuchungen durchgeführt, welche die Artengruppen Vögel und Fledermäuse umfassen. Insgesamt wurden 13 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, von denen zwei Arten lediglich als Nahrungsgäste und drei Arten außerhalb des Plangebietes in Erscheinung traten. Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden Vorkommen von Amsel, Blaumeise, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zilpzalp und Star, außerhalb wurden Vorkommen von Buchfink, Sommergoldhähnchen und Zaunkönig nachgewiesen.

Bei den meisten der festgestellten Vogelarten handelt es sich um Freibrüter, die in Bäumen und Sträuchern nisten. Rotkehlchen und Zilpzalp brüten meist in geschützten Lagen am Boden. Blau- und Kohlmeisen zählen zu den Höhlenbrütern, die Bäume oder andere Strukturen nutzen.

Der Star (*Sturnus vulgaris*) ist in Kategorie 3 der Roten Liste eingestuft und die einzige gefährdete Art der Brutvogelvorkommen. Allerdings wurde die Art im Plangebiet nur als Nahrungsgast festgestellt.

Darüber hinaus wurden im Plangebiet drei Fledermausarten erfasst. Aufgrund der festgestellten Aktivitäten fungiert das Plangebiet als Jagdhabitat der Zwergfledermaus. Von der Breitflügelfledermaus wurde nur ein Individuum kurzzeitig über der westlichen Freifläche gesichtet. Darüber hinaus ergab sich ein kurzer Hörkontakt mit einer Fledermaus aus der *Myotis*-Gruppe, wobei eine genaue Bestimmung der Art nicht möglich war.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten wurden nicht nachgewiesen. Während der Untersuchungen ergaben sich Hinweise auf mögliche, im Spätsommer / Herbst genutzte Balzquartiere der Zwergfledermaus, die im Bereich der angrenzenden Bergiusstraße an Gebäuden oder in Bäumen liegen könnten, aber auch in den Bäumen innerhalb des Plangebietes.

Pflanzen

Zur Einschätzung der vorhandenen Vegetation ist die Bestimmung der heutigen potenziell natürlichen Vegetation (hpnV) notwendig. Unter dem Begriff ist die gedachte höchstentwickelte Vegetation zu verstehen, die sich unter den gegenwärtig herrschenden Standortverhältnissen ohne menschlichen Einfluss und ohne den Zeitfaktor Sukzession schlagartig einstellen würde. Eine Orientierung an dem Artengefüge dieser Vegetation gilt als Anhaltspunkt der Bewertung des heutigen Zustandes.

Im Untersuchungsraum kann als hpnV der Flattergras-Buchenwald (*Milio-Fagetum*) charakterisiert werden, der den überwiegenden Teil des Stadtgebietes bedecken würde. Als buchenbestimmter Hallenwald würde er auf mäßig bis gut basen- und nährstoffhaltigen, relativ carbonatarmen Böden, wie Parabraunerden, Braunerden und Pseudogleyen stocken. (Landschaftsrahmenplan Stadt Braunschweig 1999).

Die real vorhandene Vegetation weicht innerhalb des Plangebietes deutlich von der heutigen potenziell natürlichen Vegetation ab. Im Zuge der faunistischen Untersuchungen im Plangebiet wurden auch die vorhandenen Biotope erfasst (Planungsgruppe Ökologie und Landschaft 2018).

Das Plangebiet liegt mitten im Stadtteil Kanzlerfeld. Der Bereich ist stark durch menschliche Nutzung beeinflusst und dadurch weit entfernt vom Zustand der heutigen potenziell natürlichen Vegetation.

Der westliche Teil sowie der Bolzplatz im östlichen Teil werden derzeit von offenen, regelmäßig gemähten Rasenflächen bestimmt. Der Rasen weist deutliche Blühaspekte und Arten des mesophilen Grünlandes auf, so dass er als artenreicher Scherrasen kartiert wurde.

Der als Bolzplatz genutzte Bereich wird zum Teil von einem Gehölzsaum aus Bäumen und Sträuchern eingefasst,

Der Gehölzsaum um den Bolzplatz besteht aus heimischen Laubbäumen und -sträuchern, z. B. Winterlinde (*Tilia cordata*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Efeu (*Hedera helix*) u. a. Die Bäume und Sträucher bilden größtenteils einen breiten, geschlossenen Bestand, zum Teil prägen ältere Bäume den Gehölzbestand.

Der Gehölzbestand ist am Bolzplatz als Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten einzuordnen. Drei Linden am Nordwestrand des Gehölzbestandes können gesondert als Biotoptyp Baumgruppe des Siedlungsbereiches betrachtet werden.

Zum Teil durch die Baumaßnahme betroffen sind auch die Eichen an der Stauffenbergstraße, die außerhalb des Baugrundstückes stehen.

Die Gehölze erfüllen im Naturhaushalt wichtige Funktionen, z. B. zahlreiche Lebensraumfunktionen für die Tierwelt, wie beispielsweise Brutplätze und Nahrungsquellen für verschiedene Vogelarten oder Lebensraum für Kleinsäuger, Insekten etc. Von besonderer Wertigkeit sind in dieser Hinsicht vor allem die älteren Bäume mit einem gewissen Totholzanteil. Baumhöhlen oder -nischen, die als Vogel-Brutplatz oder Wohnstätte von Fledermäusen oder anderen Säugetieren infrage kommen, wurden allerdings während der bisherigen Untersuchungen nicht nachgewiesen.

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. Gleichwohl ist die Grünfläche mit ihrer Vegetation für den Lokalbereich allgemein von Bedeutung.

Biologische Vielfalt

Unter dem Begriff der biologischen Vielfalt oder auch Biodiversität versteht man die Vielfalt des Lebens auf der Erde, von der genetischen Vielfalt über die Artenvielfalt bis hin zur Vielfalt an Ökosystemen und Lebensräumen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage inmitten eines dicht bebauten Siedlungsraumes stark überformt. Die biologische Vielfalt ist insgesamt stark eingeschränkt, was sich u. a. im eher geringen Angebot an Lebensräumen zeigt, die sich nur bestimmte, an die städtische Umgebung angepasste Tier- und Pflanzenarten erschließen können (siehe vorherige Abschnitte des Kapitels 4.4.1).

Trotzdem ist die biologische Vielfalt in Städten im Allgemeinen aber im Vergleich zu intensiv genutzten Agrar~~- und Forst~~flächen der umgebenden Landschaft wesentlich größer.

Schutzgebiete und Objekte des Naturschutzes, besonderer Artenschutz

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung des Natura 2000-Netzes, also FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete, sind nicht durch das Vorhaben betroffen. Das Plangebiet unterliegt derzeit auch keinem gesetzlichen Schutzstatus als Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet.

Biotope, die nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 24 Abs. 2 NAGB-NatSchG geschützt sind, sowie nach § 29 BNatSchG und § 22 Abs. 3 und 4 NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile kommen innerhalb des Plangebietes nicht vor.

Eine Äquivalenz eines im Plangebiet vorhandenen Biotoptyps zu einem Lebensraumtyp nach Anhang I der FFH-Richtlinie besteht nicht.

Es wurden keine gesetzlich geschützten bzw. gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen festgestellt.

Grundsätzlich zählen alle wildlebenden europäischen Vogelarten gemäß Vogelschutz-Richtlinie (VSR) in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu den besonders geschützten Arten und unterliegen damit in jedem Falle den Artenschutzverboten des § 44 BNatSchG. Streng geschützte Vogelarten gemäß BNatSchG und besonders zu schützende Arten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie wurden im Rahmen der Bestandserfassung nicht nachgewiesen.

Alle heimischen Fledermausarten sind nach BNatSchG in Verbindung mit der FFH-Richtlinie streng geschützt. Es ist verboten, ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung

Im westlichen Teil des Grundstückes besteht ein Baurecht als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte gemäß Bebauungsplan OE 21. Bei Umsetzung der Planung würde es 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. Durch die Fortführung regelmäßiger Pflegearbeiten würden die vorhandenen Rasen- und Gehölzflächen in ihrer Struktur bestehen bleiben. Teile der erhaltenswerten Gehölzbestände würden allerdings keinem Schutz unterliegen.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Tiere

Durch die Beseitigung von Gehölzen und Vegetationsflächen gehen Brut- und Nahrungshabitate von Vögeln und Fledermäusen verloren, u. a. auch geschützter und gefährdeter Arten, die im Rahmen des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs zu kompensieren sind.

Bei den betroffenen Brutvogelarten handelt es sich ausschließlich um häufige und weit verbreitete Arten städtischer Habitate, deren Erhaltungszustände sich durch die bau- und betriebsbedingten Störungen nicht verschlechtern würden.

Baumhöhlen und –nischen, die als bedeutende Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Vögel infrage kommen, wurden während der faunistischen Untersuchungen nicht festgestellt. Allerdings können Höhlungen und Nischen in den Gehölzen, die von den Höhlen- und Nischenbrütern Blau- und Kohlmeise als Brutplatz oder kurzzeitig von Fledermäusen als Einzelquartier genutzt werden, und entsprechende Betroffenheiten nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Potenzielle Lebensräume werden wiederum im Bereich der begrünten Lärmschutzwände entstehen. Die berankten Wände bieten Nahrungsangebot und Nistmöglichkeiten für Vögel. Der Wert ist jedoch durch ständige Störungen auf der Marktseite, wie auch auf der Straßenseite eingeschränkt.

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

Pflanzen

Durch Überbauung und Versiegelung werden Scherrasenflächen und Gehölzstrukturen aus Bäumen und Sträuchern in Anspruch genommen bzw. verdrängt. Es sind größtenteils siedlungsbestimmte, intensiv genutzte Flächen betroffen. Einen gewissen Wert im Naturhaushalt besitzen einige größere Bäume, die durch das geplante Vorhaben verloren gehen.
Gemäß Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (NLWKN 2012) sind der artenreiche Scherrasen der Wertstufe II für Biotoptypen von allgemeiner bis geringer Bedeutung und die Gehölzbestände der Wertstufe III für Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung zuzuordnen.

Zu diesen beiden Kategorien der fünfstufigen Wertskala zählen stark anthropogen geprägte Biotope – Wertstufe II – und extensiv genutzte Biotope auf anthropogen erheblich veränderten Standorten – Wertstufe III. (Im für dieses Verfahren angewandten Osnabrücker Modell wird die Bewertung der Biotoptypen nicht anhand der Einstufung in Wertstufen, sondern mittels Vergabe eines Wertfaktors beschrieben, der jedoch der Einstufung der hier erwähnten Wertstufen gem. NLWKN fachlich entspricht). Die Grünflächen sind in Anbetracht des nur begrenzten Angebotes an Grün- und Vegetationsstrukturen im städtischen Raum allgemein von Bedeutung, aufgrund der starken Durchgrünung der Siedlungsfläche in Form von Wohnhausgärten und Straßenbegleitgrün sind jedoch nur mäßige negative Auswirkungen zu erwarten.

Biologische Vielfalt

Insgesamt kommt es durch das Vorhaben rein quantitativ gesehen zu einer 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.

Von einer Erhöhung der Artenvielfalt oder genetischen Vielfalt ist nicht auszugehen, hingegen sind geringfügige Verschiebungen im Artenspektrum zu erwarten, auch bedingt durch die zunehmenden Störungen mit Errichtung und künftigem Betrieb des Einkaufsmarktes.

Schutzgebiete und Objekte des Naturschutzes, besonderer Artenschutz

Da das Plangebiet keine Schutzgebiete und Objekte des Naturschutzes betrifft, sind bei Durchführung der Planung diesbezüglich keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Bezüglich des besonderen Artenschutzes ist festzustellen, dass Fledermäuse als streng geschützte Art lediglich als Nahrungsgäste nachgewiesen wurden. Insofern steht das Zugriffsverbot der Durchführung der Planung nicht entgegen.

Allerdings sind die allgemeinen Vorschriften nach § 44 BNatSchG zu beachten, die eine Störung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten verbietet. Um entsprechende Verstöße gegen die Artenschutzverbote zu vermeiden, werden im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Regelungen zu Biotopschutzzeiten, Störungsverboten und Schädigungsverboten getroffen. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan sechs Nistkästen als Brutplätze für Höhlenbrüter festgesetzt, die im vorhandenen Baumbestand aufzuhängen sind und die auch ein zusätzliches Angebot für Fledermäuse als Balz- oder Zwischenquartier bieten können. Für den Verlust an Nahrungshabitaten können neben den umfangreichen Grünstrukturen in der Nachbarschaft auch die vorgesehenen externen Ausgleichsflächen herangezogen werden.

4.4.2 Landschaft, Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Schutzgut Landschaftsbild ist ausschließlich anthropogen bedeutsam. Im Vordergrund steht dabei die naturnahe Erholung, die auf Natur und Landschaft als Erlebnisraum angewiesen ist. Im Allgemeinen wird eine Landschaft als umso schöner empfunden, je größer die Vielfalt an Landschaftselementen, die Naturnähe und Eigenart ist. Zur Erfassung des Landschaftsbildes sind nicht nur die optisch, sondern alle sinnlich wahrnehmbaren Ausprägungen von Natur und Landschaft, also das ganzheitliche Erleben einer Landschaft darzustellen. Das Erscheinungsbild von Siedlungsbereichen entspricht dabei als Ortsbild einem Teil des Landschaftsbildes.

Der Planungsraum ist grundsätzlich städtisch geprägt. Das Plangebiet zeigt sich als grünbestimmter Freiraumbereich, der mitten im Stadtgebiet liegt und entsprechend von baulichen Strukturen umgeben ist. In der Nachbarschaft befinden sich neben einzelnstehenden Einfamilienhäusern auch gereihte Baustrukturen, die, wenn auch kleinteilig, längere geschlossene Baukörperabschnitte bilden. Entsprechende großformatige Bauformen sind auch auf der nördlichen Seite der Bundesallee zu finden. 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.

Innerhalb des Stadtgebietes, das größtenteils von Bebauung und Verkehrsflächen dominiert wird, wirken sich die Grünflächen des Plangebietes positiv auf das Ortsbild aus. Freiräume in Siedlungsräumen erhöhen im Allgemeinen die Aufenthalts-, Erlebnis- bzw. Wohnqualität und übernehmen in stark besiedelten Bereichen wichtige Erholungsfunktionen. Dies gilt vor allem bei bestehenden Grünstrukturen. Die Grünflächen des Plangebietes, insbesondere der Bolzplatz, sind frei zugänglich und Bestandteil für die wohnortnahe Erholung.

Prognose über den Umweltzustand ohne 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 Orts- und Landschaftsbildes kommen. Die Errichtung einer Kindertagesstätte an diesem Standort ist jedoch derzeit nicht vorgesehen.

Prognose über den Umweltzustand 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 bebaut. Die angegliederten Verkehrs- bzw. Stellplatzflächen werden künftig durch regelmäßigen Kunden- und Anlieferungsverkehr des Einkaufsmarktes gekennzeichnet sein. 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. 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 grundsätzliche grünbetonte Prägung des Ortsteiles bleibt auch weiterhin bestehen und wird durch die geplante Bebauung nur marginal beeinträchtigt.

Der Verlust der Grünfläche hinsichtlich ihrer Funktion für die Freizeiterholung wiegt allerdings schwerer. Die vorhandenen Grünstrukturen der privaten Freiflächen können aufgrund der üblichen Zuschnitte Freizeitaktivitäten, wie Ballspielen nicht ausgleichen. Innerhalb des Stadtteiles sind jedoch weitere adäquate Spielflächen vorhanden, die diesen Verlust teilweise kompensieren können. Ferner ist die Anlage einer Ersatzfläche für den Bolzplatz vorgesehen. Der Verlust von Freiflächen bezüglich der Erholungsnutzung innerhalb einer Siedlungsstruktur hat innerhalb eines stark durchgrünten Siedlungsbe-

reiches eine geringere Erheblichkeit als in einem stark verdichteten Siedlungsbereich der Innenstadt, mit in der Regel wesentlich geringeren Grünstrukturen.

Durch die Erhaltung von Gehölzen in den Randbereichen des Grundstückes und die geplante Begrünung, insbesondere die Anpflanzung großkroniger Laubbäume in den Grünflächen und auf der Stellplatzfläche und die Berankung der Lärmschutzwände, werden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermindert.

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.

Der Verlust der Grünfläche wirkt sich auch auf den Belang der Naherholung aus. Die derzeitige Grünfläche besteht im Wesentlichen aus einem Bolzplatz und einer großen Rasenfläche ohne internes Fußwegenetz. Neben einer adäquaten Nutzung des Bolzplatzes wird die Rasenfläche temporär zum freien Spielen, Picknicken oder als Hundeauslauf genutzt. Für den Ersatz 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. Der Stadtteil Kanzlerfeld-Süd verfügt über umfangreiche Grünstrukturen im privaten und öffentlichen Bereich sowie mehrere Spielplätze und einen weiteren Bolzplatz zwischen Breitscheidstraße und Harnackstraße. Der Entfall des Bolzplatzes ist für die direkt betroffenen Anwohner, insbesondere Kinder, ein Verlust.

Der Verlust der Fläche zur Naherholung hat in diesem Zusammenhang eine geringere negative Auswirkung als bei einer verdichteten Bauform, wie etwa im Geschosswohnungsbau oder der Innenstadt, zumal direkt an den südöstlichen Siedlungsrand angrenzend weitere umfangreiche Grünstrukturen vorhanden sind, die mit Freizeitwegen erschlossen sind. Für den Bolzplatz bemüht sich die Stadt eine angemessene Ersatzfläche herzurichten. Bezogen auf den Belang der Naherholung ist der Verlust der Grünfläche insgesamt vertretbar.

4.4.3 Boden, Fläche

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Boden

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. Es können lösliche Karbonatgesteine aus der Oberkreide in einer Tiefe anstehen, in der lokal Verkarstungserscheinungen möglich sind (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind jedoch selten und im Planungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht bekannt. Die nächstliegenden bekannten Erdfälle sind mehr als 600 m von der Planungsfläche entfernt. Der Planungsbereich wird der Erdfallgefährdungskategorie 1 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Damit besteht formal praktisch keine Erdfallgefahr und bei Bauvorhaben kann daher bezüglich der Erdfallgefahr auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.

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. Das künftige Baugrundstück weist selbst momentan keinerlei Überbauung und Versiegelung auf. Die Verkehrsflächen sind bis auf die begrünten Seitenanlagen hingegen versiegelt.

Im Rahmen einer Baugrunderkundung des künftigen Baugrundstückes durch die geo-log Ingenieurgesellschaft mbH wurden die Bodenverhältnisse untersucht und die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens bestimmt (geo-log 2012).

Die einzelnen Rammbohrungen und -sondierungen auf dem künftigen Baugrundstück ergaben Schichtenfolgen mit sandigem Oberboden und anschließender Auffüllung bis 0,8 m unter GOK beide mit schluffigen und schwach kiesigen Bestandteilen. Der Oberboden weist humose, die Auffüllung teilweise schwach humose Bestandteile auf, zum Teil mit anthropogenen Fremdbestandteilen. Daran anschließend sind glazifluviatile Ablagerungen und Geschiebelehm anzutreffen. Die anstehenden Bodenverhältnisse ermöglichen aus bodenmechanischer Sicht eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser.

Für Böden des Siedlungsbereiches werden im Landschaftsrahmenplan (Landschaftsrahmenplan Stadt Braunschweig 1999) hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt keine Bewertungen vorgenommen. 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 max. 0,8 m unter Geländeoberkante reichen, hinsichtlich ihres Schadstoffgehaltes untersucht. Im Ergebnis wurde eine schwach erhöhte Bleikonzentration gemessen, die nach LAGA TR Boden zu einer Einstufung in die Baustoffklasse Z 1.1 (eingeschränkter offener Einbau) führt.

Während des 2. Weltkrieges war das Stadtgebiet starken Bombardierungen ausgesetzt. Aufgrund von Luftbildauswertungen können Rückschlüsse auf etwaige noch vorhandene Kampfmittel gezogen werden. Auf den Nachbargrundstücken unmittelbar östlich des Plangebietes gab es Bombardierungen. Insofern besteht für das Plangebiet der Verdacht auf noch vorhandene Kampfmittel im Erdboden.

Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche ist der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu verstehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung einer Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Von besonderer Bedeutung ist eine nachhaltige Flächeninanspruchnahme, um in den meist dicht besiedelten Räumen unbebaute, unzerschnittene und unzersiedelte Freiflächen im Außenbereich zu erhalten.

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um eine Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches, also um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die zu bebauende Flächen sind derzeit unversiegelt und bestehen fast ausschließlich aus offenen, regelmäßig gepflegten Rasenflächen mit vorwiegend entlang der Grundstücksgrenzen liegen Gehölzflächen.

Im Südwesten umfasst der Plangeltungsbereich einen kleinen Teil des Franz-Rosenbruch-Weges mit einer der Nutzung entsprechenden Versiegelung durch Gehwegplatten.

Prognose über den Umweltzustand ohne 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 Änderung des Umweltzustandes bezüglich des Bodens und der Fläche kommen. Die Errichtung einer Kindertagesstätte an diesem Standort ist jedoch derzeit nicht vorgesehen.

Generell besteht bei Erdarbeiten, wie an anderen Stellen im Stadtgebiet auch, eine potentielle Gefahr durch Kampfmittel. Bei Bauarbeiten oder Bodenbewegungen sind in solchen Fällen vorab Bodensondierungen erforderlich.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Boden

Beeinträchtigungen des Schutzgutes entstehen bei Realisierung der Planung durch die Versiegelung und Überbauung von bislang unversiegelten Bodenflächen, wodurch alle natürlichen Bodenfunktionen unterbunden werden. 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.

Grundsätzlich werden durch das Vorhaben Flächen von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen in Anspruch genommen, im Vergleich zu Flächen im Außenbereich, die Böden mit voll intakten Bodenfunktionen aufweisen. Dennoch verbleiben für das Schutzgut Boden erhebliche Eingriffsfolgen, allein aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung des Grundstückes, die zu einer Überbauung und Versiegelung von bis zu 80% der Fläche führt.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wird der Versiegelungsgrad bei der Ermittlung des Kompensationsumfanges berücksichtigt. Die Eingriffsfolgen können auf dem Grundstück nicht ausgeglichen werden. Auf einer externen Fläche im Stadtteil Querum werden entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeführt.

Aufgrund des Kampfmittelverdachtes ist aus Sicherheitsgründen der gesamte Geltungsbereich A auf Kampfmittel zu sondieren (Oberflächensondierung mit EDV-Flächenaufzeichnung). Die nach der Sondierung festgestellten Störkörper (mögliche Kampfmittel) sind aufzugraben bzw. zu bergen. Erst nach einer entsprechenden Freigabe durch einen autorisierten Kampfmittelräumdienst darf mit den Bodenarbeiten für die Bauarbeiten begonnen werden.

Fläche

Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist auf die Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen außerhalb der Siedlungsgefüges gerichtet und stellt zur Erreichung dieses Ziels die Möglichkeiten der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde durch Maßnahmen der Innenentwicklung heraus, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

Mit der Realisierung einer Bebauung ist grundsätzlich eine Flächeninanspruchnahme verbunden. Die Fläche, die mit dem geplanten Lebensmittelmarkt bebaut werden soll, befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Alternative, durch Umbaumaßnahmen des vorhandenen Einkaufszentrums die benötigte Verkaufsflächenerweiterung zu erzielen, ist, wie unter Kapitel 3 erläutert, nicht umsetzbar.

Für die Bodenversiegelung ist die bauliche Ausnutzung des Grundstückes maßgeblich. Zur Regelung der baulichen Ausnutzung durch das Gebäude wird die Grundflächenzahl mit GRZ 0,4 festgesetzt. Das entspricht der Obergrenze auch für Wohngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Bei der Ermittlung der GRZ sind die versiegelten Flächen der Stellplätze und deren Zufahrten mit zu berechnen. Grundsätzlich ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellflächen, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50% möglich, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Mit einer großflächigen Einzelhandelsnutzung ist in der Regel ein hoher Stellplatzbedarf verbunden. Um die Grenze der Überschreitung der GRZ durch Stellplätze klar zu definieren, wird für diese Anlagen eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,8 festgesetzt. Durch die Festsetzung von versickerungsfähigem Pflaster für die Stellplätze werden die negativen Eingriffsfolgen durch den Versiegelungsgrad verringert und auf das notwendige Maß beschränkt.

Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann durch das geplante Bauvorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung grundsätzlich entsprochen werden.

4.4.4 Wasser

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes.

Oberflächenwasser

Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten hin leicht ab. Das Plangebiet liegt im Randbereich des Wassereinzugsgebietes der nordöstlich verlaufenden Oker, einem Fließgewässer 2. Ordnung.

Grundwasser

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.

In diesem Zusammenhang steht in Abhängigkeit zur Niederschlagsversickerung auch die Grundwasserneubildungsrate, einem wichtigen Parameter für die Einschätzung des Wasserpotentials im Untersuchungsraum. Sie stellt den Anteil des Niederschlages dar, der nach Oberflächenabfluss und Versickerung ins Grundwasser gelangt, und wird außer durch die jahreszeitlichen Unterschiede der Niederschläge und Temperaturen maßgeblich bestimmt durch Relief, Bodenart und Vegetationsbedeckung. Gemäß den hydrologischen Karten des LBEG liegt die Grundwasserneubildungsrate der betrachteten Fläche im geringen bis mittleren Bereich bei etwa 100-150 mm/a.

Im überwiegenden Teil des Stadtgebietes liegen die Grundwasserflurabstände bei 2-6 m unter der Geländeoberfläche. Im Zuge der Baugrunderkundung (geo-log 2012) wurden mittlere bis hohe Grundwasserstände zwischen 4,04 m bis 4,60 m u. GOK gemessen.

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

Das Wasserrückhaltevermögen gilt im Planungsraum gemäß Landschaftsrahmenplan (Landschaftsrahmenplan Stadt Braunschweig 1999) als mäßig eingeschränkt. Die unversiegelten Grünflächen des Plangebietes lassen im Gegensatz zu angrenzenden Bereichen mit großflächigen Überbauungen und Versiegelungen die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser zu.

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

In Abhängigkeit vom Schadstoffrückhaltevermögen der Deckschichten gibt der Landschaftsrahmenplan eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzung des Grundwassers an. Das allgemeine Risiko der Grundwasserbeeinträchtigung, basierend auf der Verschmutzungsempfindlichkeit in Verbindung mit den unterschiedlichen Arten und Intensitäten von Verschmutzungsverursachern, wird hingegen aufgrund der im Planungsraum vorhandenen Siedlungsflächen mit entsprechenden Nutzungsstrukturen als hoch bis

sehr hoch eingestuft. Der Straßenverkehr der nördlich verlaufenden Bundesallee stellt hierbei für das Grundwasser eine lineare Belastungsquelle dar. (Landschaftsrahmenplan Stadt Braunschweig 1999).

Prognose über den Umweltzustand ohne 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 Änderung des Umweltzustandes in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser kommen. Die Errichtung einer Kindertagesstätte an diesem Standort ist jedoch derzeit nicht vorgesehen.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

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

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

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 optionalen 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. Einzelheiten der Grundstücksentwässerung werden im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung parallel zur Baugenehmigung festgelegt. Die grundsätzliche Entwässerbarkeit des Grundstückes ist im Vorfeld der Planung mit der Stadtentwässerung und der SE-BS abgestimmt worden.

Baubedingt, möglicherweise später auch nutzungsbedingt, insbesondere durch den Kunden- und Anlieferungsverkehr, besteht die potentielle Gefahr von Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Schadstoffeinträge. Das Risiko während der Bauphase stellt gegenüber dem üblichen Risiko bei sonstigen Baustellen kein erhöhtes Risiko dar und ist im Rahmen des Baustellenmanagements zu berücksichtigen. Das Risiko des Schadstoffeintrages durch Liefer- und Kundenverkehr auf der Grundstücksfläche ist im Rahmen einer Entwässerungsgenehmigung zu prüfen. Ggfs. kann der Einbau eines Abscheiders oder Filters erforderlich werden.

4.4.5 Klima, Luft

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Klimageographisch ist der Planungsraum innerhalb der Klimazone der gemäßigten Breiten in einer Übergangszone zwischen ozeanisch beeinflusstem Tiefland im Nordwesten und den deutlich kontinentaler geprägten südöstlich angrenzenden Regionen einzuordnen. Klimatisch kennzeichnend sind daher gedämpfte Jahresschwankungen der Temperatur, der Luftfeuchtigkeit und des Niederschlags.

Das durchschnittliche Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 9,0 °C. Im Winter beträgt die Temperatur durchschnittlich 4 °C, im Sommer 14 °C. Beim Niederschlag liegt die mittlere Jahressumme bei 600-700 mm (Klimatische Karten des LBEG).

Aufgrund der Größe und der Lage innerhalb des Stadtgebietes ist das Plangebiet im Wesentlichen nur für das Lokalklima von Bedeutung. Aufgrund der Stadtrandlage des Gebietes sind zudem die besonderen Eigenschaften des Stadtklimas kennzeichnend.

Für den Raum Braunschweig gibt es eine Stadtklimaanalyse, die auf verschiedenen Klimagutachten aus den Jahren 1992 und 2005 beruht und im Jahr 2012 durch Steinicke & Streifeneder / IMA Richter & Röckle fortgeschrieben wurde. Dieses aktuelle Klimagutachten grenzt innerhalb des Stadtgebietes verschiedene Klimatope ab, die als räumliche Einheiten ähnliche mikroklimatische Ausprägungen aufweisen.

Das Plangebiet zählt nach Steinicke & Streifeneder / IMA 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. Die Modellrechnungen des aktuellen Klimagutachtens 2012 weisen für den Bereich Stauffenbergstraße / Bundesallee in der Überdachanalyse (28 m 00:00) eine Hauptwindrichtung Süd-Ost aus. In Bodennähe wird das Windgeschehen durch den vorgelagerten Siedlungskörper verändert. So wird die Windgeschwindigkeit geringer und die Windrichtung bekommt eine zusätzliche südliche Komponente.

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 weist großflächig offene Rasenflächen auf, die als Kaltluftentstehungsflächen wirk-

sam sind und damit klimatische 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. Das Klimagutachten (Steinicke & Streifeneder / IMA Richter & Röckle 2012) weist die Bundesallee diesbezüglich als belasteten Straßenabschnitt aus. Die Belastung mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen wird danach als mäßig eingestuft. Mit gemäß Klimagutachten berechneten Maximalwerten von 21,5 µg/m³ für PM_{10} (Feinstaub) und 25,2 µg/m³ für NO_2 lagen die für 2015 prognostizierten Belastungen weit unter den gesetzlich festgelegten Grenzwerten von 40 µg/m³ für PM_{10} (Jahresmittelwert) und 40 µg/m³ für NO_2 (Jahresmittelwert). Es liegen keine neueren Prognosedaten vor.

Prognose über den Umweltzustand ohne 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 Änderung des Umweltzustandes kommen.

Durch die theoretisch mögliche 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 nicht als erheblich einzustufen. Die Errichtung einer Kindertagesstätte an diesem Standort ist nach derzeitigem Kenntnisstand zurzeit nicht vorgesehen.

Mit dem geplanten Bauvorhaben soll eine Vergrößerung der Verkaufsfläche geschaffen werden, um den Nahversorger am Ort zu halten. Wenn die Baumaßnahme nicht zur Ausführung kommt, besteht die Gefahr, dass der ansässige Betreiber den vorhandenen Markt aufgibt und die Nahversorgung für den Stadtteil Kanzlerfeld nicht mehr gegeben ist. In diesem Falle müssten die Bewohner auf andere Lebensmittelmärkte in benachbarten Stadtteilen ausweichen. Da die Entfernung zu diesen Märkten deutlich über den Nahbereich hinausgehen, in dem Kunden bereit sind auf den PKW zu verzichten, würde hierdurch in erheblichem Umfang vermeidbarer Neuverkehr verursacht, der mit zusätzlichem Schadstoffausstoß verbunden ist. Ohne Durchführung der

Planung besteht insofern die Gefahr einer Erhöhung des Schadstoffausstoßes in der Gesamtbilanz.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Die Überbauung und Versiegelung von bisher offenen Vegetationsflächen führen zu negativen kleinklimatischen Effekten und damit zu einer gewissen Beeinträchtigung der lokalklimatischen Situation. Vorhandene Verdunstungsflächen verlieren ihre Funktionen bei der Kaltluftentstehung, die sie in geringem Umfang übernehmen. Gleichzeitig entstehen wärmespeichernde Oberflächen, die eine Überwärmung sowie 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. Durch den zunehmenden Verkehr durch Kunden und die Anlieferung ist hingegen mit einer stärkeren Luftbelastung durch erhöhte Schadstoffemissionen zu rechnen.

Bei der Betrachtung der verkehrsbedingten Schadstoffe wurde bisher auf die Stadtklimaanalyse von 2012 zurückgegriffen, mit einem Prognosehorizont bis 2015. Danach wurde die Belastung mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen auf der Bundesallee als mäßig eingestuft. Wie im Basisszenario beschrieben, liegen die für 2015 prognostizierten Belastungen weit unter den gesetzlich festgelegten Grenzwerten.

Die zusätzlichen Verkehre durch das Bauvorhaben und einer etwaigen Erhöhung der allgemeinen Verkehrsentwicklung auf der Bundesallee werden die verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen erhöhen. Es ist aber davon auszugehen, dass die Grenzwerte nicht überschritten werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass es der Stadt Braunschweig in den letzten Jahren gelungen ist, durch sinnvolle Maßnahmen aus dem Luftreinhalteplan, die verkehrsbedingten Schadstoffbelastungen deutlich zu senken. So hat das Land Niedersachsen an der Hildesheimer Straße einen Passivsammler, der zur Bestimmung von NO2 installiert war, aufgrund der andauernden, deutlichen Unterschreitung der Grenzwerte von 40 µg/m³ im Jahr 2017 wieder abgebaut.

Der Standort an der Hildesheimer Straße ist bezüglich der Himmelsrichtung (NW-SO) und der Verkehrsströme in Richtung Innenstadt vergleichbar. Mit einer durchschnittlichen Verkehrsmenge/Tag (DTV) von ca. 28.000 KFZ/Tag in 2015 ist die DTV ca. doppelt so hoch wie am Standort in der Bundesallee. In Bezug auf die bauliche Schluchtenbildung in Richtung Rudolfplatz ist der Standort an der Hildesheimer Straße außerdem klimatechnisch ungünstiger. Demzufolge ist davon auszugehen, dass im Bereich der Bundesallee, auch bei einer Steigerung der DTV für den Zeithorizont 2030 mit ca. 15 % einschließlich des vorhabenbedingten Verkehrs die Grenzwerte bei den Luftschadstoffen mit Sicherheit deutlich unterschritten werden.

Da der Einkaufsmarkt an das Netz der örtlichen Energieversorgung angeschlossen wird und die allgemeine Energieerzeugung bisher nur anteilig durch erneuerbare Energien abgedeckt werden kann, ist der Betrieb des Marktes indirekt mit der Emission von Treibhausgasen verbunden, die bei der Verbrennung fossiler Energieträger entstehen.

Auf dem Dach der geplanten eingehausten Anlieferung ist jedoch 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 wirken sich ebenso positiv auf die Luftqualität aus, wirken allerdings auch als Barriere für den innerstädtischen Luftaustausch. Bezogen auf das allgemeine siedlungsbedingte Windgeschehen ist dies allerdings lokal begrenzt.

Durch die Bebauung und die gepflasterten Stellplatzflächen ist mit einer Aufwärmung des Siedlungskörpers zu rechnen. Durch die vorgesehene Dachbegrünung der Hauptdachfläche und der großkronigen Bäume auf der Stellplatzfläche wird der Aufwärm-Effekt vermindert. Die Abluftwärme aus Rückkühlern ist in ihrer Auswirkung räumlich auf wenige Meter begrenzt und hat keinerlei Auswirkung auf das Kleinklima der angrenzenden Grundstücke.

Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Siedlungsklimatop gegenüber Nutzungsintensivierung und Siedlungserweiterung bei geringer Vorhabengröße im Vergleich zum Siedlungskörper und der bestehenden Vorbelastungen sowie der beschriebenen Minderungsmaßnahmen sind die klimaökologischen 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.

4.4.6 Emissionen/ Immissionen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Gewerbelärm

Relevante Vorbelastungen durch Gewerbelärm sind im Einflussbereich des Vorhabens nicht vorhanden.

Straßenverkehrslärm

Aufgrund der Lage an der Bundesallee, der Kreisstraße K11 mit Durchgangsverkehr, ist sowohl das Plangebiet selbst als auch die angrenzende Wohnnachbarschaft mit Straßenverkehrslärm vorbelastet. Zur überschlägigen Berechnung der Bestandssituation wurde auf das das Planverfahren begleitende Verkehrsgutachten zurückgegriffen. Die Berechnung der Straßenverkehrsemissionen erfolgt nach den Vorgaben der ‚Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen' (RLS 90) auf Grundlage einer Zählung und dem Verkehrsprognosehorizont 2030 für die Verkehrsentwicklung in der Stadt Braunschweig. Die Verkehrsentwicklungsprognose für den Zeithorizont 2030 im Verkehrsmodell der Stadt Braunschweig ist noch nicht endabgestimmt. Es wurde daher für den vorliegenden Fall von einem Verkehrszuwachs bis zum Jahre 2030 von + 15 % ausgegangen.

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. Daraus ergeben sich für die angrenzende Bebauung folgende Lärmpegel, bezogen auf den jeweils empfindlichsten Immissionsort des Gebäudes (der Schallquelle zugewandtes Fenster eines Aufenthaltsraumes im obersten Geschoss).

Immissionsorte	Beurteilungspegel in dB(A)		OW[1)] in dB(A)		Überschreitung in dB(A)	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
Bergiusstraße 2F	60,3	49,6	50 (WR)	40 (WR)	10,3	9,6
Bergiusstraße 2E	54,0	43,3	50 (WR)	40 (WR)	4,0	3,3
Bergiusstraße 2D	49,1	38,2	50 (WR)	40 (WR)	-0,9	-1,8
Franz-Rosenbruch-Weg 3	51,9	40,8	50 (WR)	40 (WR)	1,9	0,8
Franz-Rosenbruch-Weg 1	53,1	41,3	50 (WR)	40 (WR)	3,1	1,3
Julius-Leber-Straße 1	56,0	43,4	50 (WR)	40 (WR)	6,0	3,4
Stauffenbergstraße 2B	60,3	48,3	50 (WR)	40 (WR)	10,3	8,3
Stauffenbergstraße 2	64,5	53,5	50 (WR)	40 (WR)	14,5	13,5
Walter-Hans-Schulze-Straße 9	61,8	51,0	50 (WR)	40 (WR)	11,8	11,0
Adolf-Bingelstraße 59	60,5	49,7	55 (WA)	45 (WA)	10,5	9,7
Bemerkung: 1) Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau", Beiblatt 1						

Tabelle 1

Wie in der Tabelle dargestellt, werden die Orientierungswerte bezüglich Verkehrslärm bei der im Umfeld des geplanten Vorhabens vorhandenen Bebauung erheblich überschritten.

Sportlärm

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

Das Gebiet ist keinen relevanten Erschütterungen ausgesetzt und es sind keine Anlagen vorhanden, die Erschütterungen auslösen.

Das Plangebiet ist selbst nicht beleuchtet, es gehen also keine Lichtemissionen von der Fläche aus. Die Fläche wird jedoch Lichtemissionen der öffentlichen Straßenbeleuchtung und vorbeifließendem Fahrzeugverkehr ausgesetzt.

Eine nennenswerte Immissionsbelastung durch Staub, Geruch und elektromagnetischer Strahlung liegt ebenfalls nicht vor.

Prognose über den Umweltzustand ohne 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 Änderung des Umweltzustandes kommen. Bei Realisierung einer Kindertagesstätte ist mit Lärmemissionen durch spielende Kinder zu rechnen. Ferner ist anzunehmen, dass ein Teil der Eltern ihre Kinder mit einem Auto zum Kindergarten bringen würde, was mit zusätzlichem Verkehr und Lärm verbunden wäre.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Gewerbelärm

Mit der Planung soll die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes ermöglicht werden. 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 im Rahmen der Planung eine schalltechnische Untersuchung erstellt und mit einer Ausbreitungsberechnung die Auswirkung der Geräusche auf die schutzbedürftige Wohnbebauung prognostiziert. 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. Das Gutachten wurde im Laufe des Planverfahrens aufgrund unterschiedlicher, fortschreitender Erkenntnisse bezüglich Rechtsprechung und Anwendung der Regeln der Technik mehrfach überarbeitet. Dem Planentwurf in der vorliegenden Fassung liegt das schalltechnische

Gutachten vom 23.04.2018 (AAS Akustik-Analyse-Service, Bericht-Nr.: 13.317-4) zugrunde.

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage von Lärmemissionen in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, mit ihren dazugehörigen im Beiblatt 1 genannten Orientierungswerten. Im vorliegenden Fall liegen die betroffenen Immissionsorte überwiegend in einem Reinen Wohngebiet (WR gemäß § 3 BauNVO) und teilweise in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO). Für die hier relevanten WR- und WA-Gebiete und betragen diese:

	Verkehrslärm		Gewerbelärm und Freizeitlärm	
	tags (06.00-22.00 Uhr)	nachts (22.00-06.00 Uhr)	tags (06.00-22.00 Uhr)	nachts (22.00-06.00 Uhr)
WR	50 dB(A)	40 dB(A)	50 dB(A)	35 dB(A)
WA	55 dB(A)	45 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)

Tabelle 2

Für gewerbliche Anlagen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm eingehalten werden. Diese entsprechen den o.g. Orientierungswerten.

Als Maß für die durchschnittliche Langzeitbelastung von betroffenen Personen oder ausgewählten Immissionsorten mit Lärm wird der "Beurteilungspegel" benutzt. Der Beurteilungspegel L_r wird aus dem Schallleistungspegel L_w der einzelnen Schallquellen (Punkt-, Linien- und Flächenquellen) unter Berücksichtigung der Einwirkzeiten, der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg und von Zu- oder Abschlägen für bestimmte Geräusche, Ruhezeiten oder Situationen gebildet. Die Beurteilungspegel unterschiedlicher Lärmarten (Verkehrs- und Gewerbelärm) sind wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu diesen Geräuschquellen jeweils für sich allein nach den zutreffenden Berechnungsverfahren zu berechnen und zu beurteilen.

Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt auf Grundlage der DIN ISO 9613-2 für eine Mittenfrequenz f = 500 Hz unter Berücksichtigung des alternativen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.2 der DIN 9613-2. Des Weiteren werden zwei Reflexionen an Hindernissen (Reflexionsverlust der modellierten Gebäude 1 dB) berücksichtigt. Die meteorlogische Korrektur C_{met} ist nach DIN ISO 9613-2 als Funktion der Höhen der Schallquellen und der Immissionsorte sowie der Entfernung zwischen Emittenten und Immissionsorten zu ermitteln. In der vorliegenden Situation wird die meteorologische Korrektur vernachlässigt.

Die Berechnung der Emissionspegel der Stellplätze erfolgt auf Grundlage der „Parkplatzlärmstudie“ (6. Auflage) nach 8.2.2 „Sonderfall (sog. getrenntes Verfahren)“. Für die Berechnung der in Verbindung mit Anliefervorgängen verursachten Geräuschimmissionen von LKW-Fahrzeugen wird der Technische Bericht zur Untersuchung der Geräuschimmissionen durch LKW auf Betriebsgeländen von Verbrauchermärkten des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie zugrunde gelegt.

Die Berechnung der Schallemissionen des Straßenverkehrs erfolgte nach den Vorgaben der „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-90).

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

Öffnungszeiten
wochentags von 8:00 bis 21:00 Uhr

Kundenverkehr
Einen maßgeblichen Anteil am vorhabenbedingten Lärm wird der Kundenverkehr auf der Stellplatzanlage verursachen. Insofern ist für die Ermittlung der daraus resultierenden Lärmpegel die Prognose der zu erwartenden Kunden, sowie der Anteil der motorisierten Kunden, die den Markt mit einem PKW aufsuchen werden, von besonderer Bedeutung. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden mit Hilfe von zwei verschiedenen Methoden entsprechende Werte ermittelt (siehe hierzu auch Kap. 5.5.2), die ähnliche Werte zum Ergebnis hatten. Bei der schalltechnischen Untersuchung ist der ungünstigere Wert in die Berechnung eingeflossen. Es wurde von einem durchschnittlichen Aufkommen von 1050 Kunden pro Tag ausgegangen, wobei für den Anteil der motorisierten Kunden ein Anteil von 55 % angenommen wurde.

Lieferzeiten
wochentags von 7:00 bis 20:00 Uhr

Lieferverkehr
Für die Anlieferung werden täglich 2 LKW und 8 Kleintransporter angenommen.

Ent- und Beladung
Die Entladung der eingehenden Waren aus den Lieferfahrzeugen sowie die Beladung mit Leergut erfolgt in der eingehausten Ladezone bei geschlossenen Rolltoren.

Müllentsorgung
Die Sammelstelle für Müll und Umverpackungen ist in dem Gebäudeteil der Ladezone vorgesehen. Umverpackungen werden von den Lieferanten direkt nach dem Entladevorgang (zeitversetzt) wieder mitgenommen. Die Entsorgung des Restmülls erfolgt wöchentlich, wobei die Beladung des Müllfahrzeugs ebenfalls in der Ladezone vorgesehen ist. An dem jeweiligen Tag der Müllentsorgung erfolgt die Belieferung mit Waren nicht mit 2 LKW, sondern nur mit einem LKW.

Einkaufswagen
Es werden Einkaufswagen in der lärmarmen Ausführung eingesetzt. Die Abstellfläche wird dreiseitig eingehaust und ist nach oben ebenfalls geschlossen. Die Öffnung ist auf den Eingangsbereich ausgerichtet, abgewandt von der lärmempfindlichen Nachbarbebauung.

Rückkühler/ haustechnische Anlagen
Haustechnische Anlagen, mit Ausnahme der Rückkühler werden innerhalb des Gebäudes untergebracht. Für die klimatechnische Anlage sind 2 Rückkühler vorgesehen, die ganztägig betrieben werden.

Papierpresse
Der Einsatz einer Papierpresse erfolgt innerhalb des Gebäudes.

Fahnenmasten
Auf der Nordseite des Grundstückes, parallel zur Bundesallee sind 3 Fahnenmasten als Werbeträger entsprechend dem Stand der Lärmminderungstechnik mit innenliegenden Seilzügen vorgesehen. Sie verhalten sich dann schalltechnisch unauffällig.

Die vorlaufend genannten Aspekte, die dem Gewerbelärm zuzuordnen sind, führen beim Betrieb des geplanten Marktes ohne gezielte Schutzmaßnahmen zu Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte an der angrenzenden schutzwürdigen Nachbarbebauung. Daher werden zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, wie die Anordnung von Lärmschutzwänden an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze und der Zufahrt zur Ladezone oder die Verwendung von lärmarmen Gußasphalt in den Fahrgassen der Stellplatzanlage. Unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen ergeben sich für die in Tabelle 1 dargestellten Immissionsorte folgende Beurteilungspegel:

Zeitraum		IW[1)] in dB(A)	Beurteilungspegel des vorhabenbedingten Gewerbelärms in dB(A)	
			EG	1. OG
Tagzeit	6.00-22.00	50	34 - 45	35– 48
Nachtzeit	22.00-6.00	35	<10 - 31	<10 - 33
Bemerkung: 1) Immissionsrichtwert nach TA Lärm ≙ Orientierungswert gem. DIN 18005				

Tabelle 3

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung werden zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach planerischer Abwägung Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen getroffen, wie Lärmschutzwände, sowie weitere bauliche oder technische Vorkehrungen, mit denen die prognostizierten Beurteilungspegel gesichert werden sollen. Weitere Regelungen, die über die planungsrechtlich möglichen Festsetzungen hinausgehen, werden im Durchführungsvertrag getroffen (s. Kap. 5.7).

Straßenverkehrslärm

Mit der Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes wird es zu einer Erhöhung des Straßenverkehrslärmes auf der Bundesallee und der Stauffenbergstraße kommen. Für die Beurteilung der daraus resultierenden Lärmbelastung der schutzwürdigen Wohnnachbarschaft werden die Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 abgeglichen. In der folgenden Tabelle werden die Änderungen gegenüber dem Istzustand, bezogen auf den

jeweils empfindlichsten Immissionsort des Gebäudes (der Schallquelle zugewandtes Fenster eines Aufenthaltsraumes im obersten Geschoss) dargestellt:

Immissionsorte	Beurteilungspegel in dB(A)		OW[1)] in dB(A)		Änderung in dB(A)	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
Bergiusstraße 2F	60,3	49,6	50	40	0	0
Bergiusstraße 2E	53,4	42,6	50	40	-0,6	-0,7
Bergiusstraße 2D	45,5	34,3	50	40	-3,6	-3,9
Franz-Rosenbruch-Weg 3	49,6	38,2	50	40	-2,3	-2,6
Franz-Rosenbruch-Weg 1	52,3	39,9	50	40	-0,8	-1,4
Julius-Leber-Straße 1	55,9	43,0	50	40	-0,1	-0,4
Stauffenbergstraße 2B	60,7	48,5	50	40	0,4	0,2
Stauffenbergstraße 2	64,8	53,7	50	40	0,3	0,2
Walter-Hans-Schulze-Straße 9	61,9	51,0	50	40	0,1	0
Adolf-Bingelstraße 59	60,7	49,9	55	45	0,2	0,2
Bemerkung: 1) Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1						

Tabelle 4

Wie in Tabelle 4 dargestellt, werden durch den vorhandenen Straßenverkehrslärm die Orientierungswerte deutlich überschritten. Soweit durch das Bauvorhaben verursachte Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht um mindestens 3 dB(A) erhöhen, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BimSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden, so sollen nach TA Lärm diese durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden.

Der vorhabenbedingte Verkehr führt weder zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels um mehr als 3 dB(A) noch zu einer Überschreitung der Grenzwerte. Insofern erfordert die vorhabenbedingte Erhöhung des Verkehrslärms keine weiteren lärmmindernden Maßnahmen. Durch die abschirmende Wirkung des Marktgebäudes und der Lärmschutzwände werden die durch den öffentlichen Verkehr induzierten Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten östlich und südlich des Marktes sogar um bis zu 3,9 dB geringer. Dadurch gegebene Reduzierungen wurden nicht in die Gesamtbetrachtung der vorhabenbedingten Emissionen einbezogen.

Sonstige Emissionen/ Immissionen und Sportlärm

Während der Bauphase kann mit temporären Emissionen gerechnet werden. Dies bezieht sich auf mögliche baubedingte Erschütterungen, z. B. bei Gründungs- oder Verdichtungsarbeiten, auf Baulärm und ggfs. auf Staubentwicklung abhängig von der Witterungslage. Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, die über die Anwendung entsprechender Regelwerke bei der Baustellenabwicklung hinaus einen Regelungsbedarf auf der Ebene des Bauleitplanes erfordern.

Durch die Beleuchtung der Stellplatzanlage und von Werbeanlagen können Lichtemissionen auftreten. 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. Ein Regelungserfordernis auf der Ebene der Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

Die Gefahr, dass im Zusammenhang mit dem Betrieb des Lebensmittelmarktes Geruchsemissionen auftreten können, ist bei ordnungsgemäßer Handhabung sehr gering. Hierzu sind regelmäßige Entsorgungen von Abfällen und Leergut vorgesehen. Neben der Entladung von Lieferfahrzeugen im Gebäudeteil der eingehausten Ladezone befinden sich in diesem Gebäudeteil auch die Sammelstellen für Leergut, Müll und Umverpackungen, in dem auch die entsprechende Verladung stattfindet.

Die von dem bisherigen Bolzplatz ausgehenden Lärmemissionen entfallen.

4.4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)
Kulturgüter im Sinne ausgewiesener Kultur- oder Bodendenkmale sowie sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Prognose über den Umweltzustand ohne Durchführung der Planung
Ohne Durchführung der Planung sind keine wesentlichen Veränderungen der beschriebenen Bestandssituation zu erwarten.

Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung der Planung
Bei Bauvorhaben mit Erdarbeiten kann im Allgemeinen nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten. Diese sind dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege zu melden (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

4.4.8 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Die in den Kapiteln 4.4.1 bis 4.4.7 beschriebenen Auswirkungen der Planung haben neben den Auswirkungen auf die Schutzgüter mindestens auch indirekt Auswirkungen auf den Menschen bzw. auf die menschliche Gesundheit. Soweit entsprechende negative Auswirkungen auf den Menschen erkennbar sind, werden sie dort aufgeführt. Dies betrifft insbesondere die Aspekte Klima, Luft (Kap. 4.4.5) sowie Lärm und Licht (Kap. 4.4.6).

Mit der Realisierung der Planung wird die Nahversorgung vor Ort gesichert und damit insbesondere den Belangen von Menschen entsprochen, die in der Mobilität eingeschränkt sind und zur Erledigung ihrer Einkäufe auf das Angebot im Nahbereich angewiesen sind.

4.4.9 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Durch das komplexe Beziehungsgeflecht bestehen regelmäßig Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Schutzgütern und Umweltmedien. Diese Wechselwirkungen können zur Steigerung oder Reduzierung von Auswirkungen führen. Deswegen sind die Schutzgüter nicht nur einzeln, sondern im Zusammenspiel der vielen Wechselwirkungen zu betrachten. Die nachweisbaren und/oder messbaren Veränderungen von Aus- und Einwirkungen zu den einzelnen Schutzgütern sind in den jeweiligen Kapiteln beschrieben.

Für den Bebauungsplan „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39, sind folgende Wechselwirkungen zu erwarten:

Der hohe Versiegelungsgrad durch die Bebauung und Stellplatzanlage führt zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen, was sich negativ auf die Grundwasserneubildungsrate auswirkt und zu einem lokal begrenzten Aufwärm-Effekt führt. Darüber hinaus wirkt sich das Vorhaben auf das Ortsbild aus, das bislang von der Grünanlage geprägt war.

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und der geringen Größe des Vorhabens im Vergleich zum Siedlungskörper und der bestehenden Vorbelastungen sowie der vorgesehenen Minderungsmaßnahmen sind sowohl die negativen Auswirkungen und deren Wechselwirkungen insgesamt als nicht erheblich einzustufen. Auch über das Plangebiet hinausgehende besonders negative Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

Die genaue Bilanzierung von Wechselwirkungen und Wirkungsgefügen der Schutzgüter untereinander erfordert eine wissenschaftliche Herangehensweise, die auf der Ebene der Bauleitplanung nicht leistbar ist.

4.4.10 Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten

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

4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung

Zu den Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung zählen insbesondere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechtes aber auch darüber hinaus gehende Maßnahmen.

Bei den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechtes handelt es sich um allgemeine umweltschützende Maßnahmen, die unter Würdigung der örtlichen Situation, der geplanten Nutzungen

und der in der Bestandsanalyse festgestellten Wertigkeiten von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Ein wichtiges Planungsziel der Grünordnung ist die Erhaltung von vorhandenem Baumbestand bzw. der Ausgleich von unvermeidlichen Verlusten durch entsprechende Neupflanzungen. Durch den Erhalt einiger Gehölze entlang der nördlichen sowie der östlichen Grundstücksgrenze können die Beeinträchtigungen verringert werden. Die Erhaltung weiterer Gehölze ist bei der Größe der geplanten Bebauung und des erforderlichen Stellplatzbedarfes nicht umsetzbar.

Eine Minimierung der Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild durch Verluste im vorhandenen Baumbestand ist durch Baumneupflanzungen innerhalb der geplanten Grünflächen sowie im Bereich der Stellplätze vorgesehen. Zielsetzung bei der Begrünung von Stellplätzen ist in der Regel die Pflanzung von einem Baum pro sechs Stellplätze. Aufgrund von Lage und Verteilung der Stellplätze, teils unmittelbar am Gebäude und teils im Bereich einer vorhandenen, nicht überpflanzbaren Wasserleitung, kann diese Anzahl auf der direkten Stellplatzfläche nicht erreicht werden. Werden alle im Rahmen der Maßnahmen neu zu pflanzenden Bäume angerechnet, wird die Quote erreicht. Die Festsetzung großkroniger Laubbäume führt zudem zu einer höheren Wirksamkeit der eingriffsminimierenden Anpflanzungen, insbesondere in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild.

Aufgrund der geplanten Lage der Ausfahrt für anliefernde LKW muss an der Stauffenbergstraße ein Baum entfernt werden. Zum Erhalt des Erscheinungsbildes der straßenbegleitenden Baumreihe wird der entfallende Baumstandort etwas versetzt wieder ergänzt. Ob mit einer Fällung mit anschließender Neupflanzung oder mit einer Verpflanzung des vorhandenen Straßenbaumes das erwünschte homogene Erscheinungsbild der Baumreihe besser erreicht werden kann, wird vor Umsetzung konkret geprüft.

Die Anlage einzelner Grünflächen in den Randzonen des Grundstücks und im Bereich der Stellplätze sowie die Begrünung der Lärmschutzwände erzielen ebenfalls eine minimierende Wirkung der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Durch die geplante Begrünung der Lärmschutzanlagen werden auch optische Beeinträchtigungen des Ortsbildes deutlich minimiert. Trotzdem stellen die Anlagen für die direkten Anwohner eine Sichtbarriere und damit eine visuelle Störung dar.

Auf dem großflächigen Marktgebäude ist im Bereich der Rotunde die Anlage einer extensiven Dachbegrünung geplant, die vor allem im Hinblick auf die hohe bauliche Ausnutzung des Plangebietes zu einer Minimierung der Auswirkungen durch das Vorhaben beiträgt. Eine weitere Maßnahme zur Minimierung der Auswirkungen durch den hohen Versiegelungsgrad auf die Bodenfunktion ist der Einsatz von versickerungsfähigem Pflaster im Bereich der

Stellplätze. Zusätzlich wird durch Festsetzung einer GRZ der maximale Versiegelungsgrad beschränkt. Darüber hinaus ist optional die Anordnung einer unterirdischen Rigole in der Stellplatzanlage vorgesehen, mit der die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser gefördert werden kann. Über die Anordnung wird im Rahmen des Entwässerungsantrages entschieden.

Mit dem Einsatz einer Photovoltaikanlage auf den niedrigeren Dachflächen der eingehausten Anlieferung wird in Bezug auf regenerative Energiegewinnung ein positiver Beitrag für das Schutzgut Klima / Luft geleistet.

Um die hohen Anforderungen an den Nachbarschaftsschutz zu erfüllen, die sich aufgrund der angrenzenden reinen Wohngebiete ergeben, werden verschiedene Maßnahmen zur Lärmminderung im Bebauungsplan berücksichtigt (siehe Kapitel 4.4.6 und 5.7).

Die Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft und das Erreichen von Zielen der Grünordnung wird im Bebauungsplan durch verschiedene Festsetzungen sowie durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan begleitenden Durchführungsvertrag planungsrechtlich gesichert.

Neben den vorgenannten allgemeinen Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen ist insbesondere die Vermeidung von Verstößen gegen den Artenschutz und Maßnahmen im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beachtlich.

4.5.2 Vermeidung von Verstößen gegen den Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Durch die Umsetzung des Vorhabens sind sowohl besonders als auch streng geschützte Tierarten betroffen (siehe Kapitel 4.4.1). Insofern kommt es teilweise zu Konflikten mit den Belangen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG. Die Regelungen des Artenschutzes entfalten generell ihre Wirksamkeit unabhängig vom Bauleiplanverfahren. Innerhalb des Planverfahrens ist jedoch zu prüfen, ob durch entgegenstehende Belange des Artenschutzes oder besonderen Artenschutzes die Durchführbarkeit des Planes in Frage gestellt wird.

Im Rahmen der faunistischen Untersuchung wurden insgesamt die artenschutzrechtlichen Belange im Bereich des Plangebietes erfasst und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen den Artenschutz aufgeführt.

Brutvögel

Die Realisierung des Vorhabens ist mit der Beseitigung von Gehölzen verbunden. In diesem Zusammenhang sind die Belange des allgemeinen Artenschutzes gemäß §39 BNatSchG zu beachten, das heißt es sind die Verbotszeiträume zwischen dem 1. März und dem 30. September für die Fällung von Bäumen und Beseitigung von Gehölzen einzuhalten.

Nach § 44 BNatSchG gilt für besonders und streng geschützte Arten zudem ein Zugriffs- und Störungsverbot. Bei Beginn der Bauarbeiten innerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang März bis Mitte August) kann es durch baubedingte Störungen zur Aufgabe von Vogelbruten in den verbleibenden Gehölzen kommen (Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verstößen dient deshalb ein Bauzeitausschluss während der Vogelbrutzeit, zwischen dem 1. März und dem 15. August, um baubedingte Störungen der verbleibenden Gehölze zu verhindern, sofern nicht vorher mit den Bau- und Erschließungsmaßnahmen begonnen worden ist. Falls mit den Maßnahmen vor dem 15. August begonnen werden soll, ist vorab der Nachweis der artenschutzrechtlichen Unbedenklichkeit durch geeignete Untersuchungen zu erbringen.

Da es vorhabenbedingt zum Verlust von Vogelbrutplätzen bzw. Nahrungshabitaten kommt, sind artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen notwendig, sowohl als lokale Maßnahme innerhalb des Plangebietes als auch auf externen Flächen der naturschutzrechtlichen Eingriffskompensation (siehe Kapitel 4.5.3).

Als lokale artenschutzrechtliche Maßnahme ist ein Ausgleich für höhlenbrütende Vögel, wie Blau- und Kohlmeise, innerhalb des Plangebietes mit Hilfe von sechs geeigneten Nistkästen zu schaffen.

Fledermäuse

Im Plangebiet wurden keine Fledermausquartiere nachgewiesen, so dass Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verstößen nicht erforderlich sind.

Die sechs Nistkästen für höhlenbrütende Vögel bieten jedoch ein zusätzliches Angebot als Balz- oder Zwischenquartier für Fledermäuse.

Der Verlust von Jagdhabitaten wird im Rahmen der erforderlichen naturschutzrechtlichen Eingriffskompensation auf einer externen Fläche ausgeglichen (siehe Kapitel 4.5.3).

4.5.3 Aufarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB

Eingriff

Das geplante Vorhaben stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar. Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. 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 Landschaftsbild kann durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden.

Mit der Ausführung der geplanten Baumaßnahme sind unvermeidbare Beeinträchtigungen verbunden. (Zur Planrechtfertigung siehe Kapitel 3 sowie zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten Kapitel 4.8)

In Kapitel 4.4 sind die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt mit seinen Schutzgütern und auf das Landschaftsbild dargestellt und bewertet worden. Aus der Prognose der Umweltauswirkungen geht hervor, dass durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG vorbereitet werden.

Im Rahmen der Erstellung des grünordnerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan wurde für das Vorhaben eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erarbeitet. Da das Plangebiet Teil des seit 1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes OE 21 "Kanzlerfeld Süd-West" ist, werden für die Bewertung der Flächen im Bestand nicht die vorhandenen Biotopstrukturen, sondern die Festsetzungen nach geltendem Baurecht zugrunde gelegt.

Die Eingriffsbewertung des Planvorhabens basiert in der Regel auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den jeweiligen neu entstehenden Biotoptypen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einkaufsmarktes zu schaffen, ist neben der Festsetzung der Art der Nutzung und der Fläche, die überbaut werden soll auch das Maß der baulichen Nutzung bestimmt worden. Für die Betrachtung der Eingriffsregelung ist dabei der Versiegelungsgrad maßgeblich, der durch die zulässige bauliche Ausnutzung des Grundstückes möglich ist. Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung beträgt insgesamt 0,8 (siehe hierzu auch Kapitel 4.4.3). Der Eingriffsbewertung des Planvorhabens liegt daher die zulässige bauliche Nutzung des Grundstückes gemäß dem Vorhabenplan zugrunde.

In der Eingriffsbilanzierung wurden alle neu geschaffenen Biotoptypen und Vermeidungsmaßnahmen (Kapitel 4.5.1) bewertet und berücksichtigt. Im Ergebnis verbleibt jedoch ein Kompensationsdefizit.

Ausgleich

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 nordöstlichen Rand von Braunschweig zur Verfügung, für die der Vorhabenträger entsprechende Verfügungsrechte hat. Nach planungsrechtlicher Abwägung setzt der Bebauungsplan deshalb zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe auf der Fläche des Flurstückes 193/3, der Gemarkung Querum, Flur 4 im Geltungsbereich B des Bebauungsplanes Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest.

Der Geltungsbereich B umfasst das zur Verfügung stehende Flurstück der nicht vollständig, da zur Kompensierung des Eingriffsdefizites nicht die gesamte Fläche von 12.760 m², sondern nur eine Fläche von insgesamt 10.830 m² benötigt wird.

Bei der Ermittlung des erforderlichen Flächenbedarfs für die Eingriffskompensation wurde ein Aufwertungsfaktor zugrunde gelegt, der in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt wurde.

Naturschutzrechtliche Maßnahmen

Die geplante Ausgleichsfläche liegt im nordöstlichen Stadtgebiet. Die Fläche wird im Nordosten von der Straße Peterskamp, im Süden vom Hondelager Weg und im Westen von der vorhandenen Wohnbebauung begrenzt. Auf dem überwiegenden Teil der Ausgleichsfläche hat sich durch Sukzession ein Waldbestand entwickelt, der im Wesentlichen durch Zitterpappeln bestimmt wird, begleitet von Birken, Weiden und einzelnen Eichen sowie unterständigen Sträuchern. Auf größeren Teilflächen, insbesondere entlang der Straße Peterskamp ist der Baumbestand nach einem Sturmwurf völlig zusammengebrochen.

Auf der Fläche sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die zu einer Entwicklung und Aufwertung des vorhandenen Gehölzbestandes und damit zu einer Sicherung des Biotopverbundes Wald führen.

Es ist vorgesehen, die Fläche zu einem standortgemäßen Waldbestand aus Harthölzern, vor allem Stieleichen, zu entwickeln, um eine Vernetzungsfläche zwischen dem Querumer Forst, einem wertvollen, artenreichen und in Braunschweig seltenen Eichenwald, und der Schunteraue zu schaffen. Im Hinblick auf diese biotopvernetzende Funktion gewinnen die auf der Ausgleichsfläche geplanten Maßnahmen zusätzlich an Bedeutung.

Zur Erreichung des Maßnahmenzieles auf der Ausgleichsfläche werden gezielte Gehölzpflegemaßnahmen durchgeführt, die im Wesentlichen die Förderung bereits vorhandener Stieleichen und die Nachpflanzung von Eichen auf Kleinflächen unter dem zusammengebrochenen Baumbestand umfassen.

Zur Straße hin ist zunächst eine verkehrssichernde Durchlichtung des Bestandes geplant. Entlang des Hondelager Weges sollen als Lebensraum und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen störanfälliger Tierarten eine Mulde sowie eine Benjeshecke angelegt werden.

Im nahen Umfeld der Ausgleichsmaßnahme bestehen prinzipiell weitere Entwicklungsmöglichkeiten, die zu einer Erhöhung der Vielfalt an Biotopstrukturen im gesamten Gebiet beitragen und entsprechend der Bestrebungen der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge anderer Verfahren realisiert werden könnten.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Wie in Kapitel 4.5.2 zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verstößen dargestellt, sind Maßnahmen zum Ausgleich des vorhabenbedingten Verlustes von Vogelbrutplätzen und Nahrungshabitaten von Vögeln und Fledermäusen erforderlich. Da im Rahmen der externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme entsprechende Strukturen und Habitate entstehen, ist eine Kombinierung von naturschutz- und artenschutzrechtlichem Ausgleich möglich.

So führt die Schaffung und Aufwertung von Gehölzbiotopen im Bereich der externen Maßnahmenfläche für einen allgemeinen Ausgleich des Brutplatzverlustes von gehölz- und bodenbrütenden Vögeln.

Mit der Entwicklung eines standortgemäßen Laubwaldbestandes entstehen auch vielfältige Nahrungs- bzw. Jagdhabitate für Fledermäuse. Im Wald entwickeln sich zahlreiche Insektenarten, z. B. im feuchten Untergrund, in kleinen Tümpeln, im Moder- und Totholz, entlang von Wegen, an Waldrändern oder auf Lichtungen. Ein optimales Nahrungsangebot für Fledermäuse weisen vor allem Grenz- und Saumstrukturen auf, wie Waldrandbereiche, Ränder von Wegen und Waldlichtungen, Hecken und Gräben, aber auch der Übergang von den Baumkronen zum freien Himmel.

Mit zunehmendem Alter des Waldbestandes ist darüber hinaus ein wachsendes Angebot natürlicher Fledermausquartiere, wie Baumhöhlen und -nischen zu erwarten. Auch Brutvögel, insbesondere Höhlen- und Nischenbrüter, können hiervon profitieren.

4.5.4 Sonstiges

Erzeugte Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die bei Betrieb des Einkaufsmarktes anfallenden Abfälle, wie Verpackungsmüll aus Papier und Wertstoffen sowie Bio- und Restmüll, sind unter Beachtung der abfallrechtlichen Gesetzgebung, insbesondere unter Beachtung des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz) und des Niedersächsischen Abfallgesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen regelmäßig zu entsorgen. Bis zur Entsorgung werden diese innerhalb des Gebäudes der Ladezone gesammelt und verladen.

Während der Bauphase entstehen im Wesentlichen Abfälle durch die Rodung von Gehölzen und Erdarbeiten, wie Schnitt- und Fällgut sowie Aushubboden. Diese sind gegebenenfalls einer Verwertung oder ebenfalls einer fachgerechten und ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Energieeinsparung, Nutzung erneuerbarer Energien

Bei dem geplanten Einkaufsmarkt handelt es sich um ein neu geplantes Gebäude, bei dessen Errichtung grundsätzlich die Energieeinsparverordnung

(EnEV) zu beachten ist, so dass die entsprechenden Vorgaben für eine sparsame und effiziente Energienutzung berücksichtigt werden.

Die Begrünung von Dachbereichen des Marktgebäudes leistet in diesem Zusammenhang mit Wärmedämmleistungen im Winter und als Hitzeschild im Sommer ebenfalls einen Beitrag zur Energieeinsparung.

Darüber hinaus ist auf dem Dach der geplanten eingehausten Anlieferung 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.

4.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Innerhalb des Plangebietes oder in dessen Umgebung sind derzeit keine Betriebe ansässig, in denen gefährliche Stoffe im Sinne der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (12. BImSchV, Störfallverordnung) gelagert oder verwendet und prinzipiell durch einen Unfall unkontrolliert freigesetzt werden könnten. Da auch nach vorliegendem Bebauungsplan keine derartigen Betriebe zulässig sind, können entsprechende Konflikte ausgeschlossen werden.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei sind alle Behörden verpflichtet, die Gemeinde über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu informieren.

Diese Daten, wie auch weitere relevante umweltbezogene Daten werden seitens der Fachbehörden mit Hilfe des stadtinternen Umweltinformationssystems vorgehalten und ständig aktualisiert.

Im Hinblick auf den geplanten Einkaufsmarkt werden die üblichen Instrumente der Überwachung der Abfallentsorgung, des Umgangs mit Schadstoffen sowie der Emissionen angewendet.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen (insbesondere in Bezug auf Tiere, Pflanzen, Lärm) sind im Bebauungsplan festgesetzt und im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahmen umzusetzen. Regelungen zum Lärmschutz werden Bestandteil der nachfolgenden Baugenehmigung. Die Untere Immissionsschutzbehörde

kann im Rahmen ihrer hoheitlichen Tätigkeit feststellen, ob gesetzliche Grenz- oder Richtwerte überschritten sind und – je nach Rechtslage – weitere Lärmminderungsmaßnahmen anordnen.

Mittels der o. g. Instrumentarien lassen sich die umweltbezogenen Handlungserfordernisse für das Plangebiet aufzeigen, sodass keine weiteren, über die gesetzliche Zuständigkeit der Fachbehörden hinausgehenden Überwachungsmaßnahmen notwendig sind.

4.8 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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 (siehe Kapitel 3) und andere Flächen für eine bauliche Entwicklung im Nahbereich nicht zur Verfügung stehen, bleibt die Standortwahl ohne Alternative.

Grundsätzlich wird mit der Planung der Planungsdirektive gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen, durch die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches als Maßnahme der Innenentwicklung durch Nachverdichtung sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Der weiteren Planungsdirektive, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken wird ebenfalls entsprochen. Mit einer großflächigen Einzelhandelsnutzung geht ein entsprechender Stellplatzbedarf einher. Durch die Festlegung einer maximalen baulichen Ausnutzung, verbunden mit der Verpflichtung zur Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster der Stellplatzflächen, wird die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt.

Mit der Platzierung des Gebäudes wird dem städtebaulichen Kriterium einer baulichen Fassung des Straßenraumes im Kreuzungsbereich entsprochen. Hierdurch wird die Lage der Stellplätze und der Zufahrten maßgeblich vorgegeben. Der Grad der Bodenversiegelung wird hierdurch nicht nennenswert tangiert. Die Lage der Stellplätze und Zufahrten wirkt sich jedoch stärker auf die östlich benachbarte Wohnbebauung aus. Durch entsprechend umfangreichere Lärmschutzmaßnahmen werden die diesbezüglichen negativen Auswirkungen auf die östlich benachbarte Wohnbebauung ausgeglichen.
Bei einer Platzierung des Baukörpers im östlichen Grundstücksteil würden, abgesehen von dem Verfehlen des städtebaulichen Zieles einer baulichen Fassung des Straßenraumes, die Stellplätze auf der Westseite des Baugrundstückes angeordnet werden. Damit wäre eine stärkere Belastung der benachbarten Wohnbebauung auf der Westseite der Stauffenbergstraße verbunden. Etwaige Lärmminderungsmaßnahmen mit Hilfe von Lärmschutzwänden parallel zur Straße würden das Ortsbild nachhaltig negativ beeinflussen.

Die vorgesehene Planung stellt in Bezug auf anderweitige Planungsalternativen zur Realisierung eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück die ver-

träglichste Variante dar. Bei der Planung des Vorhabens nehmen die Umweltbelange generell einen hohen Stellenwert ein, um negative Umweltauswirkungen möglichst gering zu halten.

4.9 Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan OE 39 "Franz-Rosenbruch-Weg" dient der Realisierung eines Einkaufsmarktes mit zugehörigen Stellplatzflächen im Stadtgebiet Kanzlerfeld, zwischen der Bundesallee, der Stauffenbergstraße und dem Franz-Rosenbruch-Weg.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Einkaufsmarktes für Kunden wird über Zu- und Ausfahrten an der Stauffenbergstraße sowie an der Bundesallee realisiert. Der Lieferverkehr erfolgt über die Zufahrt Bundesallee über die eingehauste Ladezone mit einer Ausfahrt über die Stauffenbergstraße. Zur schalltechnischen Abschirmung der Zufahrten und Stellplatzanlage zur östlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung ist jeweils entlang der südlichen und der östlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzanlage vorgesehen.

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. Im westlichen Teil des Grundstückes existiert ein Baurecht als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte. 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. Durch deren Beseitigung gehen wiederum Brut- und Nahrungshabitate von Vögeln und Fledermäusen verloren, u. a. auch geschützter und gefährdeter Arten, die im Rahmen des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs zu kompensieren sind.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde durch eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung der Umfang und die Schwere des Eingriffes bewertet und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt. Darüber hinaus wurden durch eine faunistische Untersuchung die Belange des Artenschutzes und des besonderen Artenschutzes (Artengruppen Vögel und Fledermäuse) untersucht.

Bei den nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich um häufige und weit verbreitete Arten städtischer Habitate. Die unter besonderem Artenschutz stehenden Fledermäuse und der Star nutzen das Plangebiet lediglich als Jagdhabitat. Baumhöhlen und -nischen, die als bedeutende Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Vögel infrage kommen, wurden während der Untersuchungen nicht festgestellt.

Die verlorengehenden Freiraumstrukturen dienen der Erholung für die Bewohner des Stadtteiles.

Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes kommt es durch die Planung zu einer deutlichen Veränderung. 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. Die verlorengehenden Freiraumstrukturen bieten eine gewisse Qualität für das umliegende Wohnumfeld. Es ist jedoch festzustellen, dass der Planungsraum grundsätzlich städtisch geprägt ist und als grünbestimmter Freiraumbereich mitten im Stadtgebiet von baulichen Strukturen umgeben ist.

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

Für die Schutzgüter Boden und Fläche ist das Vorhaben angesichts der zulässigen baulichen Ausnutzung des Grundstückes, die zu einer Überbauung und Versiegelung von bis zu 80% der Fläche führt, mit entsprechenden Eingriffsfolgen in Bezug auf die Bodenfunktion verbunden. Um die Eingriffsfolgen durch die Versiegelung zu mindern, wird für die Stellplätze ein versickerungsfähiges Pflaster festgesetzt.

Wie in städtischen Siedlungsbereichen üblicherweise anzutreffen, werden durch die Versiegelung, verbunden mit einem erhöhten und beschleunigten Oberflächenabfluss und einer Einschränkung des Wasserrückhaltevermögens, Störungen des Bodenwasserhaushaltes, und damit verbunden, negative Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser verursacht. Die negativen Auswirkungen werden u. a. durch Verbesserung des Retentionsvermögens durch die Begrünung von Dachbereichen des Marktgebäudes, der Verwendung von Versickerungsfähigem Pflaster und dem optionalen Einbau einer unterirdischen Rigole vermindert.

Wesentliche Auswirkungen auf die klimaökologische Situation sind aufgrund der Vorhabengröße nicht zu erwarten. Die Überbauung und Versiegelung von bisher offenen Vegetationsflächen sowie der Verlust von Gehölzen mit luftreinigender Wirkung führen lediglich zu lokal begrenzten negativen kleinklimatischen Effekten.

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen dienen verschiedene Maßnahmen, wie z. B. der Erhalt von Gehölzbeständen entlang der nördlichen und der östlichen Grundstücksgrenze, die Anpflanzung von Bäumen, die Begrünung der Lärmschutzwände und von Dachbereichen des Marktgebäudes sowie verschiedene Maßnahmen zur Lärmminderung. Deren Umsetzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Zur Kompensierung des naturschutz- und artenschutzrechtlichen Eingriffes sind zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der Eingriffsfläche erforderlich. Zur Realisierung dieser Maßnahmen steht eine Fläche am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes zur Verfügung. Auf der Fläche sind verschiedene Maßnahmen, insbesondere Gehölzpflegemaßnahmen, vorgesehen, die zu einer Entwicklung und Aufwertung des vorhandenen, durch Sukzession entstandenen Pionierwaldes führen. Ziel ist die Entwicklung eines standortgemäßen Waldbestandes aus Harthölzern, vor allem Stieleichen. Die Fläche mit den entsprechenden Maßnahmen ist im Geltungsbereich B des Bebauungsplanes festgesetzt.

Das städtebauliche Ziel, den Straßenraum im Kreuzungsbereich räumlich zu fassen, in Verbindung mit den Anforderungen der zweckentsprechenden Nutzungen sowie einer verkehrstüchtigen Erschließung der Fläche, lässt sich nur mit der gewählten Anordnung des Baukörpers umsetzen.

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

5 Begründung der Festsetzungen

5.0 Städtebauliches Konzept

Das geplante Bauvorhaben besitzt aufgrund seiner Nutzungsart, Gebäudestruktur und des Standortes im Kreuzungsbereich eine von der umgebenden Wohnbebauung abweichende städtebauliche Wirkung.

Mit der Positionierung des Baufensters wird in erster Linie die städtebauliche Wirkung des Baukörpers innerhalb des Siedlungsgefüges definiert. Dabei ist eine bauliche Fassung des Straßenraumes im Kreuzungsbereich der Bundesallee / Ecke Stauffenbergstraße ein wesentliches städtebauliches Kriterium. Konzept ist dabei die Betonung des Standortes, insbesondere der Ortsmitte, durch die Architektur, die Wahl der Baumaterialien und die Ausformung des geplanten Gebäudes als Solitär.

In der Nachbarschaft befinden sich neben einzelnstehenden Einfamilienhäusern auch gereihte Baustrukturen, die, wenn auch kleinteilig, längere geschlossene Baukörperabschnitte bilden. Entsprechende großformatige Bauformen sind auch auf der nördlichen Seite der Bundesallee zu finden. Insofern sind die Abmessungen des Bauvorhabens, trotz abweichender Gebäudestruktur, durchaus als städtebaulich verträglich zu betrachten.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des geplanten Lebensmittelvollversorgers wird als Sondergebiet Nahversorgung festgesetzt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienen. Dabei darf eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.070 m² nicht überschritten werden.

Die getroffenen Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung basieren auf der gutachterlichen Stellungnahme von Dr. Donato Acocella, Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers in Kanzlerfeld in der überarbeiteten Fassung vom 31.01.2018. In der Untersuchung der aktuellen gutachterlichen Stellungnahme wurde das Planvorhaben im Vergleich zum Gutachten 2010 aufgrund weitergehender landes- und raumordnerischer Zielvorgaben einer schärferen Betrachtung unterzogen u.a. mittels einer Auswirkungsanalyse. Wesentliche Bausteine der aktuellen Untersuchung bilden die Prüfung der Einhaltung des Konzentrations- und des Integrationsgebotes, des Beeinträchtigungsverbotes und des Kongruenzgebotes.

Das Integrationsgebot wird danach auf Grund des in räumlichem Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehenden Planstandortes, der Abgrenzung des Planstandortes im kommunalen Standortkonzept als Teil des zentralen Versorgungsbereiches Kanzlerfeld/ David-Mansfeld-Weg sowie eines unmittelbar benachbarten ÖPNV-Anschlusses erfüllt.

Hinsichtlich des Konzentrationsgebotes lässt sich ableiten, dass das Planvorhaben aufgrund seiner Lage innerhalb des Stadtgebietes von Braunschweig und seiner Dimensionierung keine signifikante überörtliche Bedeutung über das Stadtgebiet von Braunschweig hinaus aufweist. Aufgrund seiner Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung wäre das Konzentrationsgebot unabhängig davon bereits erfüllt.

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

Entsprechend dem Beeinträchtigungsverbot nach LROP 2017 und dem RROP 2008 dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. 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 Lehndorf zu vermeiden, wurde eine verträgliche Dimensionierung einer Verkaufsflächenobergrenze für das Planvorhaben abgeleitet unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Lebensmitteleinzelhandelsnutzung am

Altstandort baurechtlich Bestandschutz genießt und das Ladenlokal nach Umzug des angestammten Betreibers theoretisch wieder belegt werden. 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.

Das Gutachten kommt weiterhin 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.

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 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.

Bezüglich der Definition der Verkaufsfläche hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 10.04) klargestellt, welche Flächen der Verkaufsfläche zuzurechnen sind. Danach zählen zur Verkaufsfläche alle Flächen, die für den Kunden zugänglich und geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern. Dazu gehören insbesondere:

- der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenlauffläche,
- Standflächen für Einrichtungsgegenstände,
- Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind,
- Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind,
- die Flächen, die aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse, Fleisch- und Wursttheke etc.) und Flächen von Bereichen, in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt,
- dem Kunden zugängliche Gänge,
- die Kassenzone und
- Freiverkaufsflächen, die dem Kunden zugänglich sind und nicht nur vorübergehend genutzt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung und die Kubatur des Gebäudes werden im Plangebiet entsprechend § 16 Abs.3 BauNVO durch maximal zulässige Gebäudehöhen in Kombination mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt. Darüber hinaus gehende in Bebauungsplänen mögliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie die Geschossflächenzahl (GFZ) oder die Zahl der Vollgeschosse sind nicht erforderlich, um die städtebaulich gewünschte Kubatur zu definieren und zu steuern.

5.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter bebaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundflächenzahl wird mit 0.4 festgesetzt und orientiert sich damit an der für Allgemeine Wohngebiete maximal zulässigen Dichte (§17 Abs.1 BauNVO).

Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Stellflächen, Zufahrten und Nebenanlagen mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO hierdurch grundsätzlich um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Regelungen getroffen werden, insbesondere wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Mit einer großflächigen Einzelhandelsnutzung ist in der Regel ein hoher Stellplatzbedarf verbunden, der sich entsprechend auf das Maß der bebauten Fläche auswirkt. Die geplante Einzelhandelsnutzung mit zentralörtlicher Funktion und der Aspekt eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden rechtfertigen eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 0,8 durch die Grundflächen von Stellflächen, Zufahrten und Nebenanlagen. Um die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu minimieren, wird eine Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster für die Stellplätze getroffen. Für die Fahrgassen wird von dieser Festsetzung abgesehen, da diese aus lärmtechnischen Gründen aus Asphalt herzurichten sind.

5.2.2 Höhen baulicher Anlagen

Das bauliche Prinzip des Marktes ist der Typus einer ellipsenförmig ausgeformten Markthalle und daran anschließende niedrigere, zum Teil zweigeschossig ausgeführte Bauteile. Die maximale Höhe des geplanten Gebäudes wird auf 8,1 m festgesetzt, wobei diese von technischen Aufbauten nicht überschritten werden darf, um einerseits die Wirkung einer ruhigen Dachfläche nicht zu beeinträchtigen und andererseits auf die bauliche Struktur und Höhe der Nachbarbebauung Rücksicht zu nehmen.

Die das Bauvorhaben umgebende Nachbarbebauung hat nach Aktenlage der Baugenehmigungen Firsthöhen bis zu 8,5 m. Die an der Stauffenbergstraße gegenüberliegenden Wohngebäude haben nach Aktenlage eine Firsthöhe von 7,5 m und sind giebelständig, sodass die Gesamthöhe im Straßenraum optisch wirksam ist. Nach der für diesen Abschnitt der Wohnbebauung geltenden örtlichen Bauvorschrift sind hier auch Firsthöhen bis max. 8,5 m zulässig.

Auch wenn die benachbarten Wohngebäude geneigte Dächer aufweisen und diese bezüglich der Höhe eine andere Wirkung erzielen als Flachdachgebäude gleicher Höhe, so ist für den Lebensmittelmarkt aufgrund seiner Nutzung, Struktur und zentralörtlichen Lage nicht der Anspruch ableitbar, diesen gestaltungsgleich mit den rückwärtig liegenden Wohngebäuden gestaltungsgleich herzustellen. Eine Betonung durch Architektur und Höhenentwicklung ist ein legitimer städtebaulicher Aspekt, insofern ist die vorgesehene Höhe gerechtfertigt. Mit der festgesetzten Höhenbegrenzung wird auf die benachbarte Wohnbebauung in ausreichendem Maße Rücksicht genommen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Dabei orientieren sich die Baugrenzen weitgehend an der Ausdehnung des geplanten Gebäudes. Damit wird die Lage des Gebäudes auf der Grundstücksfläche konkret definiert, lässt aber noch einen geringen Spielraum für Modifizierungen im Rahmen der Ausführungsplanung zu. Da aufgrund der knappen Baugrenzen Spielräume für die Ausführungsplanung des Eingangsbereiches schwieriger mit Baugrenzen zu schaffen sind, wird eine definierte Überschreitung der Baugrenze für den Eingangsbereich durch eine textliche Festsetzung zugelassen.

Durch die Positionierung der überbaubaren Grundstücksfläche wird dem städtebaulichen Belang der baulichen Fassung des Straßenraumes im Kreuzungsbereich Bundesallee/ Stauffenbergstraße entsprochen. Dieser städtebauliche Aspekt lag auch der bisher geltenden Bebauungsplanung mit dem vorgesehenen Kita-Standort zugrunde.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden Nebenanlagen ausgeschlossen mit Ausnahme von Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und Fahrrädern sowie Werbeanlagen. Die Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und Fahrrädern sind dabei auf die Flächen für Stellplätze beschränkt. Mit dieser Regelung soll einerseits sichergestellt werden, dass die ohnehin relativ kleinen zusammenhängenden begrünten Freiflächen nicht noch weiter eingeschränkt werden und zum anderen, dass keine weiteren Nebenanlagen, wie Müllcontainer oder Imbisscontainer auf den Außenflächen platziert werden.

Die Festlegung einer Bauweise ist nicht erforderlich. Das geplante Gebäude wird als solitärer Baukörper die erforderlichen Grenzabstände einhalten.

5.4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur in der mit „St“ festgesetzten Fläche zulässig. Damit können Flächen definiert werden, die von baulichen Anlagen und Stellplätzen freizuhalten und zu begrünen sind, um das Erscheinungsbild im Übergang zu den öffentlichen Flächen und der angrenzenden Nachbarbebauung positiv zu steuern.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bemisst sich nach den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf entsprechend der Ausführungsbestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Demnach sind für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO 1 Einstellplatz je 10 bis 20 m² Verkaufsfläche nachzuweisen. Bei einer geplanten Verkaufsfläche von maximal 1070 m² wären danach 54 bis 107 Einstellplätze erforderlich.

Da das Bauvorhaben dem angestammten im derzeitigen Einkaufszentrum vorhandenen Lebensmittelmarkt dient, der nur auf die andere Seite der Bundesallee wechselt, kann davon ausgegangen werden, dass der Kundenstamm und dessen Einkaufsverhalten weitestgehend beibehalten wird. Kundenbefragungen am Altstandort haben ergeben, dass ein hoher Anteil der Kunden den Markt zu Fuß oder mit dem Rad aufsuchen. Insofern ist gerechtfertigt, dass für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze ein niedriger Wert im Stellplatzschlüssel verwendet wird. Mit einer geplanten Anzahl von 63 Stellplätzen auf der Grundstücksfläche des Bauvorhabens werden ausreichend Stellplätze nachgewiesen.

5.5 Erschließung

Das Grundstück des geplanten Vorhabens liegt zentral im Stadtteil Kanzlerfeld im Kreuzungsbereich Bundesallee/ Stauffenbergstraße/ A.-Bingel-Straße. Um die Auswirkungen des vorhabenbedingten Verkehrs auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Verkehrsflächen und die Lichtsignalanlage beurteilen zu können, wurde ein verkehrstechnisches Gutachten angefertigt.

Als Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen wurden zunächst die zu erwartenden Verkehrsmengen sowohl ohne als auch mit dem geplanten Markt prognostiziert. Für den zu erwartenden Verkehr wurde auf die prognostizierte Verkehrsentwicklung 2030 der Stadt Braunschweig zurückgegriffen. Darüber hinaus wurde mit mehreren konkreten Verkehrszählungen der Istzustand mit der Verkehrsprognose abgeglichen und die Verteilung der Knotenströme im Kreuzungsbereich ermittelt.

Der vorhabenbedingte Verkehr teilt sich in Lieferverkehr und Kundenverkehr auf. Für den Lieferverkehr wurde eine Belieferung des Marktes mit 2 LKW und 8 Kleintransportern pro Tag angenommen. Für die Bewertung des Kundenverkehrs ist die Prognose der zu erwartenden Kunden und der Anteil derer, die im Rahmen des individuellen motorisierten Verkehrs (MIV) mit einem Auto den Markt aufsuchen werden (siehe Kapitel 5.5.2), maßgeblich.

Für die Erschließung des Marktes wurde zu Beginn der Planung eine ausschließliche Anbindung an die Stauffenbergstraße geplant, um den projektierten Ausbau der Stadtbahn auf der Bundesallee nicht zu behindern. Im gesamten Stadtteil Kanzlerfeld ist die Bundesallee bis auf die Zufahrt zur Stellplatzanlage des gegenüberliegenden Einkaufszentrums frei von privaten Zufahrten. Aufgrund von umfangreichen Einwendungen aus der Nachbarschaft wurde ein zusätzlicher Anschluss an die Bundesallee als Vollanschluss geprüft und im Rahmen des Verkehrsgutachtens die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens Bundesallee/ Stauffenbergstraße/ Adolf-Bingel-Straße untersucht. Dieser ist grundsätzlich möglich. Bei einem späteren Ausbau der Stadtbahn wird an der Ausfahrt zur Bundesallee aber eine zusätzliche Ampelanlage erforderlich.

Die Einrichtung eines Vollanschlusses, unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Mittelinsel als Querungshilfe für Fußgänger, erfordert den Rückbau der separaten Linksabbiegespur auf der Bundesallee, aus Richtung Westen in die Krukenbergstraße, zugunsten der Ausbildung einer gemeinsamen Aufstellfläche, auf der sich die abbiegenden Fahrzeuge gegenüber aufstellen können. Dies entspricht einer vielfach im Stadtgebiet anzutreffenden Verkehrssituation an Kreuzungen ohne separate Linksabbiegespuren.

Bei der Untersuchung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kreuzung im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden verschiedene Erschließungsvarianten und Verkehrsbelastungen simuliert. Danach weist der Verkehrsknoten im heutigen Ausbauzustand und mit dem bestehenden Signalprogramm auch unter den zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen in allen untersuchten Varianten eine gute Qualität des Verkehrsablaufs auf und kann die Verkehrsströme leistungsfähig abwickeln. Ein Aus- oder Umbau des Knotenpunktes ist nicht erforderlich. Die Qualitätsstufen von Verkehrsabläufen werden in 6 Kategorien (A-F) unterteilt, wobei für Planungen die Qualitätsstufe D als Mindestqualität zugrunde zu legen ist. Die im Zusammenhang mit dieser Planung prognostizierte Qualitätsstufe für den Knotenbereich Bundesallee/ Stauffenbergstraße/ Adolf-Bingel-Straße erreicht die Stufe A. Auch für die Anbindung des Verbrauchermarktes an die Stauffenbergstraße sind keine größeren Wartezeiten zu befürchten. Die maximalen Wartezeiten liegen hier in den Qualitätsstufen A bis C. Für die Erschließung des Marktes mit Vollanschluss an die Bundesallee wird eine Qualitätsstufe B erreicht. Selbst wenn das künftige durch das Bauvorhaben verursachte Verkehrsaufkommen höher als prognostiziert ausfallen würde, ist anzunehmen, dass auch bei einer Verschlechterung der Qualitätsstufe noch eine ausreichende Mindestqualität und damit eine ausreichende Erschließung gesichert ist.

5.5.1 Anlieferung

Die Zufahrt der Lieferfahrzeuge erfolgt ausschließlich von der Bundesallee über die Stellplatzfläche des Verbrauchermarktes in den Anlieferbereich. Während der Einfahrt eines Lkw auf den Parkplatz ist die Ausfahrt für Pkw auf die Bundesallee, aufgrund der raumgreifenden Schleppkurven, nicht möglich. Da dieser Fall lediglich ein- bis zweimal am Tag auftritt kann dies to-

leriert werden. Nach dem Entladevorgang fahren die LKW rechts in die Stauffenbergstraße ab. Die Linksabbiegespur in der Stauffenbergstraße zur Bundesallee bleibt beim Ausfahren von der Fahrkurve der Lieferfahrzeuge unberührt. Der Flächenbedarf für die Schleppkurven der LKW im Ein- und Ausfahrtbereich zu den öffentlichen Straßen und auf der Stellplatzfläche wurde überprüft. Danach ist die Bemessung der Verkehrsanlagen ausreichend.

Die Ent- und Beladung (Leergut) der LKW findet in einem eingehausten Bereich auf der Südwestseite des Marktgebäudes statt, in den die Fahrzeuge hineinfahren. Während der Ent- und Beladung sind die Rolltore auf beiden Seiten des eingehausten Bereiches geschlossen. Der Lieferverkehr sowie die Be- und Entladung finden im Zeitraum von 7 bis 20 Uhr statt und werden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Die geplante Ausfahrt für den Lieferverkehr erfordert das Versetzen eines Beleuchtungsmastes auf der östlichen Seite der Stauffenbergstraße sowie die Rodung eines südlich davon stehenden Baumes.

5.5.2 Motorisierter Individualverkehr, MIV

Für die Ermittlung von Kundenprognosen gibt es kein verbindlich vorgeschriebenes Ermittlungsverfahren, aber verschiedene allgemein anerkannte Verfahren, die im Ergebnis durchaus abweichen können. Es ist nicht zielführend, dabei ein Verfahren zu wählen, das in allen Belangen ein Worst-Case-Szenario zugrunde legt, sondern ein der Situation angepasstes möglichst realistisches Szenario. Damit werden Überkapazitäten mit entsprechendem Flächenverbrauch vermieden. Bei den Bemessungsfaktoren der unterschiedlichen Verfahren besteht eine relative Streubreite für entsprechende Kennzahlen, abhängig von Lage, Größe und Ausstattung eines geplanten Einzelhandelsbetriebes. Bei der Neuansiedlung von Betrieben werden andere Kennzahlen mit einem höheren Unsicherheitsfaktor zugrunde gelegt, als bei Umsiedlungen von vorhandenen konkreten Betrieben.

Die Ableitung der Kundenprognose des hier geplanten Lebensmittelmarktes wurde im Verkehrsgutachten nach Bosserhoff ermittelt. Aufgrund seiner weiten Verbreitung und Anwendung in der Fachwelt kann das Programmsystem [Ver_Bau_Bosserhoff 2017] (Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Dr.-Ing. Dietmar Bosserhoff, Gustavsburg, 2017) als anerkannte Regel der Technik angesehen werden. Die Ermittlung über Analogieschluss auf Grundlage von Kundenzählungen, wie hier vorgenommen, kann für die Erweiterung bereits bestehender Einzelhandelseinrichtungen angewandt werden. In dem hier zu betrachtenden Fall handelt es sich um einen vorhandenen Betrieb, der auf die andere Seite der Bundesallee wechselt und es kann davon auszugegangen werden, dass der Einzugsbereich durch die Umsiedlung des Marktes und das Kundenverhalten sich nicht wesentlich verändert. Insofern ist die Ermittlung der Kundenprognose über das Verfahren nach Bosserhoff gerechtfertigt.

Um das Kundenverhalten zu ermitteln, wurde vom Betreiber eine Zählung der Kunden durchgeführt, einschließlich der Befragung, ob oder welche Verkehrsmittel für den Einkauf benutzt wurden. Wiederholungen der Erfassung führten zu ähnlichen Ergebnissen. Die durchschnittliche Anzahl Kunden am alten Standort liegt bei 711 Kunden/Tag bei einer Verkaufsfläche von 670 m², davon 55 % mit dem Pkw. Daraus lässt sich im Analogieschluss nach Bosserhoff eine geschätzte zukünftige Anzahl Kunden ableiten. Diese wird jedoch nicht proportional zur Verkaufsfläche steigen, da größere Verkaufsflächen extensiver genutzt werden. Nach [Ver_Bau_Bosserhoff 2017] wird ein mittlerer Abminderungsfaktor von 10 % angesetzt. Das Verkehrsgutachten hatte für den geplanten Markt eine Verkaufsflächengröße von 1100 m² in Ansatz gebracht und daraus eine künftig zu erwartende Anzahl mit 1050 Kunden pro Tag abgeleitet.

Nach Bosserhoff kann die Abschätzung des künftigen Kundenaufkommens auch nach dem Kennwerteverfahren ermittelt werden. Dabei wird der Wert für kleinflächigen Einzelhandel, als Supermarkt bis 1.000 m² (Vollsortimenter) die untere Grenze von 0,9 in Ansatz gebracht, da sich bei kleineren Märkten eher höhere Dichten und bei größeren Märkten eher geringere Dichten zeigen. Daraus lässt sich nach dem Kennwerteverfahren nach Bosserhoff eine zukünftige Anzahl Kunden von 990/Tag ableiten.

Da beide Verfahren als gleichwertig anzusetzen sind, wurde aus den ermittelten Aufkommenswerten der Mittelwert gebildet. Damit ergibt sich aus den Berechnungen eine geschätzte zukünftige Anzahl Kunden von 1020/Tag. Auf dieser Basis wurde die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens Bundesallee/ Stauffenbergstraße/ Adolf-Bingel-Straße betrachtet.

5.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

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

5.5.4 Fuß- und Radverkehr

Eine sichere fußläufige Verbindung zwischen dem neuen Lebensmittelmarkt und dem Altstandort über die Bundesallee hinweg ist grundsätzlich über die vorhandene signalgeregelte Fußgängerquerung im Bereich der Kreuzung Bundesallee/ Stauffenbergstraße/ Adolf-Bingel-Straße gegeben. Zur weiteren Verbesserung ist eine zusätzliche Querungshilfe in Form einer Mittelinsel westlich des Einmündungsbereiches Krukenbergstraße, vorgesehen. Die über die geplante Querungshilfe über die Bundesallee geführte Lauflinie von fußläufigen Kunden aus dem Altstandort mündet in die westliche Verkehrsachse der Stellplatzanlage und verkürzt den Fußweg zwischen den beiden Standorten.

Südlich der Bundesallee befindet sich im Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes ein gemeinsamer Geh- und Radweg mit einer Breite von ca. 2 m. Um die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer zu erhöhen, wird in dem Abschnitt

zwischen der Stellplatzzufahrt und dem ampelgeregelten Fußgängerüberweg im Kreuzungsbereich Bundesallee/ Stauffenbergstraße der Fuß- und Radweg auf 2,5 m verbreitert.

Die vorhandenen Fuß-und Radwege an der Stauffenbergstraße und der Bundesallee werden von den Zu- und Abfahrten der Stellplatzanlage und der Ladezone gequert. Die geplante Lärmschutzwand südlich der Ausfahrt zur Stauffenbergstraße wird einen Abstand von 2 m zur westlichen Grundstücksgrenze und damit zum Fußweg erhalten, um durch verbesserte Einsichtmöglichkeit für ausfahrende PKW die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern zu erhöhen. Es ist davon auszugehen, dass die Ein- und Ausfahrt der motorisierten Verkehrsteilnehmer im Schritttempo erfolgt. Insofern kann angenommen werden, dass gegenüber dem im öffentlichen Verkehr grundsätzlich anzutreffenden allgemeinen Gefährdungspotential keine signifikante Erhöhung des Gefährdungspotentials von Personen auf dem Fuß- und Radweg durch querende Fahrzeuge von Kunden und Lieferanten zu erwarten ist.

5.5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Der Plangeltungsbereich beinhaltet Teilbereiche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Stauffenbergstraße sowie der Bundesallee, da durch das geplante Bauvorhaben im Rahmen der Erschließungsplanung, wie in den Kapiteln 5.5 bis 5.5.4 dargestellt, Umbau- und Anpassungsmaßnahmen im Straßenraum erforderlich sind. Die Maßnahmen sind im Vorhabenplan entsprechend dargestellt. Damit der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes aber alle Flächen abdeckt, die durch das Bauvorhaben tangiert werden und im Vorhabenplan dargestellt sind, ist die Einbeziehung dieser Teilfläche in den Plangeltungsbereich erforderlich. Durch die Einbeziehung von Teilbereichen der öffentlichen Verkehrsfläche in den Plangeltungsbereich wird die bisherige planungsrechtliche Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ aber nicht geändert.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet darüber hinaus eine kleine Teilfläche des Franz-Rosenbruch-Weges im Bereich des Versatzes des Grenzverlaufs auf dessen Nordseite. Dieser Teilbereich ist derzeit als öffentliche Verkehrsfläche ausgebaut. In diesem Abschnitt soll der künftige Grenzverlauf zwischen Vorhabengrundstück und Verkehrsfläche in der Verlängerung des östlich weiterlaufenden Grenzabschnittes fortgeführt werden. Diese Anpassung des Grenzverlaufes wird erforderlich, um den Flächenanspruch der zusätzlichen Lärmschutzwand südlich der Ladezone in Verbindung mit dem Flächenbedarf für das Raumprofil der südlichen Stellplatzausfahrt realisieren zu können. Mit dieser Maßnahme wird die Rückstoßfläche auf dem Franz-Rosenbruch-Weg gegenüber der vorhandenen Garagenzufahrt des Wohnhauses Franz-Rosenbruch-Weg Nr. 1 verkürzt. Die dann zur Verfügung stehende Fläche gleicht der Rückstoßfläche der direkt östlich angrenzenden Nachbargarage und ist insofern zumutbar.

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

5.6.1 Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Orts-/ Landschaftsbild sowie die Gestaltung des Plangebietes. Durch die Entwicklung des Standortes kommt es zu einer Nachverdichtung bereits vorhandener Stadtstrukturen.

Erhaltenswerte Bäume und Gehölzstrukturen werden, sofern es die geplante Bebauung ermöglicht, erhalten. Eine Durchgrünung bzw. Eingrünung des Gebietes erfolgt durch die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und die Begrünung der Freiflächen und Lärmschutzanlagen. Diese minimieren die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Lokalklima sowie des Orts- und Landschaftsbildes. Im Einzelnen betrifft dies folgende Maßnahmen:

- Baumneupflanzungen und Erhalt innerhalb der geplanten Grünflächen sowie im Bereich der Stellplätze,
- Mindestgröße der für anzupflanzende Bäume erforderlichen Fläche,
- Begrünung der Lärmschutzwände mit Kletterpflanzen,
- Begrünung von Dachbereichen des Marktgebäudes.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Festsetzung einer versickerungsfähigen Befestigung der Stellplätze vermindert. Die Verwendung von Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil gewährleistet auf den Flächen eine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser, wodurch negative Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt, wie z. B. erhöhter Oberflächenabfluss und verringerte Grundwasserneubildung, verringert werden.

Um die Begrünung dauerhaft zu sichern, werden notwendige Mindestanforderungen durch textliche Festsetzungen zur Pflege und zum Ersatz nach Abgang geregelt. Eine zeitnahe Pflanzung und die Sicherung des Anwuchses durch eine Entwicklungspflege werden ebenfalls durch entsprechende textliche Festsetzungen gewährleistet.

Mit der Entwicklung der auf der externen Fläche durchzuführenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen entstehen auch vielfältige Nahrungs- und Jagdhabitate für Fledermäuse und dienen insofern zugleich auch einem Teil des erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichs.

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

Geltungsbereich A

Von den geplanten Baumaßnahmen sind besonders geschützte Arten betroffen (Kapitel 4.4.1). Insgesamt wurden 13 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, von denen zwei Arten lediglich als Nahrungsgäste und drei Arten außerhalb des Plangebietes in Erscheinung traten. Darüber hinaus wurden auch Fledermäuse als Nahrungsgäste erfasst.

Um bei Realisierung der Baumaßnahmen Verstöße gegen die Artenschutzverbote nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind grundsätzlich die im BNatSchG geregelten Schutzzeiten zu beachten. Hierzu gehören insbesondere:

- Einhaltung der Biotopschutzzeiten im Zusammenhang mit Gehölzentfernungen durch Festsetzung eines Verbotszeitraumes zwischen dem 1. März und 30. September,

- Durchführung bzw. Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen dem 1. März und 15. August,

Zur Kompensation des Habitatverlustes wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass sechs geeignete künstliche Nisthöhlen für Höhlenbrüter im vorhandenen Baumbestand zu installieren sind.

Geltungsbereich B

Das naturschutzrechtliche Kompensationsdefizit, das gemäß der Eingriffsbilanzierung nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Plangebiet (Geltungsbereich A) verbleibt, wird auf einer externen Maßnahmenfläche (Geltungsbereiche B) ausgeglichen. Als Maßnahmen, um den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich zu sichern, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Entwicklung eines standortgerechten Waldbestandes durch gezielte Gehölzpflegearbeiten, wie Freistellen einzelner Bäume und Durchforstung der Gesamtfläche,

- auf Kleinflächen sind unter zusammengebrochenem Baumbestand Stieleichen nachzupflanzen,

- Anfallendes Schnittgut ist punktuell aufzuhäufen,

- zur Abgrenzung zum Hondelager Weg ist unter Schonung bestehender Gehölze eine flache Mulde und eine Benjeshecke anzulegen

Um über die Herstellung der Maßnahmen hinaus auch die erfolgreiche Entwicklung sicher zu stellen, werden Regelungen zur Pflanzqualität und Ausführung eines Schutzes gegen Wildverbiss sowie neben einer Fertigstellungspflege eine zusätzliche Entwicklungspflege festgesetzt.

5.6.3 Zuordnung

Die externe Ausgleichsfläche (Geltungsbereich B) mit den darauf festgesetzten Maßnahmen dient der Eingriffsfläche im Geltungsbereich A zu 100 %.

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

Nach den schalltechnischen Untersuchungen werden ohne die Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen 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.

Aufgrund dieser möglichen Überschreitungen wurden schalltechnische Untersuchungen unter Berücksichtigung von baulichen und sonstigen Vorkehrungen vorgenommen. Mithilfe dieser Maßnahmen werden die jeweils maßgeblichen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte im Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (1.OG) der angrenzenden Wohnbebauung im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten. Damit werden gesunde Wohnverhältnisse gesichert.

Zur Sicherung des im Schallgutachten zum Bebauungsplan zugrunde gelegten Schallschutzkonzeptes werden Festsetzungen zu baulichen und technischen Maßnahmen, die auf der Ermächtigungsgrundlage von § 9 BauGB möglich sind, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen. Zur Sicherung von sonstigen Maßnahmen werden Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen.

Im Einzelnen beinhaltet das Schallschutzkonzept folgende Maßnahmen:

Bauliche und technische Maßnahmen
(Festsetzung im Bebauungsplan)

- Lärmschutzwand 3,5 m hoch parallel zur östlichen Grenze in einem Abstand von 3,0 m
- Lärmschutzwand 2,0 m hoch entlang der südlichen Grenze parallel zum Franz-Rosenbruch-Weg
- Versetzte Lärmschutzwände im Bereich des geplanten Durchganges zum Franz-Rosenbruch-Weg an der Südostseite des Grundstückes
- Lärmschutzwand 3,5 m hoch und 6 m lang südlich der Einfahrt zur Ladezone

- Einsatz lärmarmer Einkaufswagen (Kunststoffkorb) nach dem Stand der Lärmminderungstechnik
- schalltechnisch wirksame Einhausung der Einkaufswagen-Box (EKW-Box) mit einer dreiseitigen Wand und Öffnung zum Befahren mit Einkaufswagen nur zum Markt ausgerichtet
- die Lärmschutzwände und EKW-Box müssen mindestens die folgenden Eigenschaften aufweisen:
  - Schalldämm-Maß: $\Delta_{LA,R,Str.} \geq 25$ dB nach ZTV-LSW-06
  - Schallabsorption: beidseitig $\Delta_{La,R,Str.} \geq 4$ dB,
- Verschließbare Ladezone
  - Schalldämm-Maß der Tore der Ladezone: $R_w \geq 25$ dB
  - Schalldämm-Maß der Außenbauteile der Ladezone: $R'_w \geq 40$dB
- Summe der Schallleistungspegel der haustechnischen Anlagen auf dem Dach des EG im südwestlichen Bereich des Marktgebäudes: $L_{WA} \leq 73$ dB(A)
- Fahrgassen auf der Stellplatzanlage in nicht geriffeltem Gussasphalt oder schalltechnisch gleichwertigem Material
- Fahnenmasten zu Werbezwecken mit innenliegender Seilführung

Sonstige Maßnahmen
(Verpflichtung im Durchführungsvertrag)

- Beschränkung der Marktöffnungszeiten auf wochentags von 8:00 bis 21:00 Uhr
- Beschränkung des Lieferverkehrs auf wochentags von 7:00 bis 20:00 Uhr
- Be- und Entladen der Lieferfahrzeuge ausschließlich in der Ladezone bei geschlossenen Rolltoren
- Ausschluss der Nutzung der Stellplatzfläche außerhalb der Marktzeiten

Um Änderungserfordernissen bei der konkreten Ausführungsplanung in Bezug auf die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen im Rahmen von Veränderungen gesetzlicher Rahmenbedingungen, geänderter Produktdaten etc. gerecht zu werden, wird eine Abweichung von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zugelassen, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass mit entsprechenden alternativen Maßnahmen die Immissionsrichtwerte der benachbarten Wohnbebauung gleichwertig eingehalten werden.

5.8 Technische Infrastruktur

5.8.1 Gas, Wasser, Strom

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

Zur Versorgung der geplanten Bebauung ist eine Ortsnetzstation erforderlich, um eine elektrische Versorgung aufzubauen. Die konkrete Lage ist im Zuge des Bauantrages zwischen dem Bauherrn und dem Versorgungsträger abzustimmen. Die Ortsnetzstation ist innerhalb des Gebäudes oder auf einem Standort außerhalb des Baugrundstückes möglich. Sie ist als Nebenanlage, die der Versorgung des Gebiets dient, grundsätzlich in Baugebieten zulässig.

5.8.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll soweit wie möglich auf dem Grundstück versickert werden. Nicht versickerbares Niederschlagswasser wird in die in der Stauffenbergstraße liegende Regenwasserleitung eingeleitet. Entsprechende Regelungen werden auf der Ebene der Entwässerungsgenehmigung getroffen.

5.8.3 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Nahversorgers wird dem öffentlichen Kanal in der Stauffenbergstraße zugeführt. Die Kanalkapazität ist nach derzeitigen Erkenntnissen ausreichend.

5.9 Sonstige Festsetzungen

5.9.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

Üblicherweise dürfen Flächen, auf denen Leitungsrechte abgesichert sind, nicht überbaut oder mit Bäumen und Sträuchern überdeckt werden, um Beschädigungen der Leitung oder Behinderungen von Revisions- oder Reparaturarbeiten zu vermeiden. Mit dem Leitungsträger ist in diesem Fall abgestimmt worden, dass die Trasse der Wasserleitung von der Stellplatzanlage überdeckt wird. Die Überdeckung mit einem Fahrbahnbelag kann mit einem üblichen Aufwand wie bei Leitungen im Straßenkörper geöffnet werden. Die Lage der Achse der vorgesehenen Leitung befindet sich im Übergangsbereich zwischen Fahrgasse und östlicher Stellplatzreihe. Sollten im späteren Betrieb Erdarbeiten im Zusammenhang mit Leitungsreparatur- oder Revisionsarbeiten erforderlich werden, ist durch die einseitige Lage der Leitung ein

eingeschränkter einspuriger Verkehr auf der Fahrgasse sichergestellt. Bei der derzeitigen Wasserleitung mit einem Alter von ca. 30 Jahren waren bisher entsprechende Erdarbeiten im Zusammenhang mit Revisions- oder Reparaturmaßnahmen nicht erforderlich. Es kann daher angenommen werden, dass nach einer Verlegung der Trasse mit einer neuen Leitung das Risiko der Inanspruchnahme der Fahrgasse wegen Reparaturmaßnahmen relativ gering ist. Ein solches mögliches, aber sehr seltenes Szenario kann als Risiko für eine temporäre Einschränkung der Stellplatzanlage toleriert werden.

Im Fußwegbereich an der Stauffenbergstraße liegt ein 20 kV-Netzkabel nah an der Grundstücksgrenze. Zur Sicherung eines insgesamt 3,0 m breiten Schutzstreifens wird auf den davon betroffenen privaten Grundstücksflächen ein Leitungsrecht festgesetzt.

5.9.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Um eine Störung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Verkehrsknotens Bundesallee/ Stauffenbergstraße zu vermeiden, werden in diesem Bereich Ein- und Ausfahrtsverbote festgesetzt. Somit wird die Erschließung des Plangebietes ausschließlich auf die im Vorhabenplan dargestellten Zu- und Abfahrten beschränkt.

5.10 Örtliche Bauvorschriften

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans OE 39.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, neben der Ordnung der Funktionen in dem Plangebiet auch eine ansprechende Gestaltung zu verwirklichen, um insgesamt ein harmonisches Zusammenwirken mit der Umgebung zu erreichen und das Ortsbild positiv zu steuern. Dabei wird das Ortsbild vor allem durch die Gebäude, aber auch durch die Außenanlagen, Begrünungen, den Straßenraum und Werbeanlagen beeinflusst. Die städtebaurechtlichen Festsetzungen allein reichen nicht aus, die gewünschte gestalterische Ordnung zu sichern. Die Kubatur des Gebäudes und die Gestaltung werden über den Bebauungsplan und den Vorhabenplan geregelt. Um auf die benachbarte Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen, insbesondere bezüglich der vorherrschenden Materialien in der Nachbarschaft, werden Regelungen getroffen zu den Fassadenmaterialien entsprechend der geltenden örtlichen Bauvorschrift für die benachbarte Wohnbebauung. Darüber hinaus werden Regelungen zur Verwendung von Glaselementen im Hallengebäude getroffen, um einen introvertierten Eindruck des Marktes zu vermeiden und durch die hierdurch erzeugte Transparenz eine nach außen gerichtete einladende Geste zu schaffen.

Werbeanlagen sind im Vorhabenplan ebenfalls dargestellt. Bei Hochbaumaßnahmen ist nach deren Ausführung die Gefahr einer nachträglichen negativen Abweichung des Erscheinungsbildes durch Änderungen wesentlich geringer als bei Werbeanlagen. Bei Werbeanlagen besteht nach allgemeiner Lebenserfahrung permanenter Änderungsdruck, um dem Werbeaspekt und aktuellen Entwicklungen im Angebot der Waren zu entsprechen. Da eine

Massierung von Werbeanlagen sich negativ auf das Ortsbild auswirken kann, werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift Regelungen zu Werbeanlagen getroffen.

Grundsätzlich sind Werbeanlagen elementarer Bestandteil der gewerblichen Wirtschaft, insbesondere im Einzelhandel. Sie dienen u.a. der Präsentation der ansässigen Unternehmen und der Auffindbarkeit von Gewerbestandorten. Eine Massierung von Werbung insbesondere zur benachbarten Wohnbebauung soll aber vermieden werden.

Um dem Standort in der Nachbarschaft zur Wohnbebauung gerecht zu werden, werden Werbeanlagen auf Werbung an der Stätte der Leistung beschränkt. Fremdwerbung für Betriebe oder Produkte, die keinen Zusammenhang mit dem Standort im Plangebiet haben, sind demzufolge ausgeschlossen. Darüber hinaus wird die Größe der Werbeanlagen und die zulässige Positionierung auf dem Grundstück und an den Fassaden eingeschränkt und geregelt.

Werbung außerhalb von Gebäuden werden nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Da die Baugrenzen relativ eng an den Außenkanten des geplanten Gebäudes verlaufen, sind die Werbeanlagen damit weitgehend auf die Fassaden des Gebäudes beschränkt. Um den Straßenraum und an der Stauffenbergstraße die gegenüberliegende Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen, werden an den Fassaden sowohl zur Bundesallee als auch zur Stauffenbergstraße Werbeanlagen auf verglaste Fassadenabschnitte beschränkt. Damit verglaste Fassadenabschnitte dennoch gestalterisch als transparente, lichtdurchlässige Bauteile wahrnehmbar bleiben, werden Werbeanlagen nur innenseitig als Werbebanner zugelassen und eine Beklebung von verglasten Bauteilen mit undurchsichtigen Folien ausgeschlossen. Die im Vorhabenplan dargestellten Werbeanlagen zur Bundesallee und Stauffenbergstraße entsprechen bezüglich Lage und Größe den festgesetzten Regelungen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Ausnahme Fahnenmaststandorte als Werbeträger im Zufahrtsbereich zur Bundesallee zugelassen, um eine adäquate, dem Standort angemessene Außenwerbung mit Fernwirkung in den Straßenraum der Bundesallee hinein zu realisieren. Damit diese Anlagen durch Massierung und Überdimensionierung sich nicht negativ auf das Ortsbild auswirken, wird die Anzahl auf drei Standorte und die Höhe auf maximal 6 m beschränkt.

Ferner sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit Werbeanlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z.B. Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder CityLightBoards, sowie blinkende oder akustische Werbeanlagen, Wechsellicht, Lauflichtbänder, und Skybeamer unzulässig. Sie würden darüber hinaus mit ihrer optischen bzw. akustischen Wirkung auch zu einer zu großen Beeinträchtigung der Nachbarschaft führen.

6 Gesamtabwägung

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach den Grundsätzen der Bauleitplanung eine grundsätzliche Aufgabe der Gemeinde zur Daseinsvorsorge. Ein angemessener Nahversorgungsmarkt ist dabei eine wichtige Voraussetzung, um dauerhaft ein Nahversorgungsangebot in fußläufiger Entfernung zu den Wohnbereichen im Kanzlerfeld zu sichern.

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.

Der im Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg vorhandene Nahversorger entspricht nicht mehr heutigen Ansprüchen bezüglich Größe und Präsentation und technischer Ausstattung. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche innerhalb des Bestandes ließ sich nicht realisieren. Eine Vergrößerung durch Erweiterung des Gebäudekomplexes ist aufgrund der komplexen Eigentumssituation nicht realistisch (siehe Kapitel 3).

Innerhalb eines bestehenden Ortsteiles sind selten Flächenreserven verfügbar, die für den Bau eines neuen Nahversorgers geeignet und ausreichend sind. Die Möglichkeit auf die südlich der Bundesallee gegenüberliegende Freifläche ausweichen zu können, ist eine verträgliche Variante, den Nahversorgungsstandort im Stadtteil Kanzlerfeld langfristig zu sichern. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, in integrierter Lage innerhalb des Ortsgefüges, fußläufig erreichbar einen zeitgemäßen Vollversorger zu etablieren. Das bisherige Zentrum am David-Mansfeld-Weg und der geplante neue Standort eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes ist zwar durch die den Ortsteil querende Bundesallee getrennt. Dies ist aber kein unüberwindbares Hindernis und entspricht damit der Situation von gewachsenen Nahversorgungsstandorten, die sich in zentraler Lage eines Ortes oder Ortsteiles beidseits einer Hauptverkehrsstraße entwickelt haben. Durch eine zusätzliche Fußgängerquerungshilfe über die Bundesallee wird die fußläufige Verbindung beider Standorte verbessert und trägt dazu bei, dass die Gefahr einer Verödung des Altstandortes durch wegfallende Kunden verringert wird. Dies wird allein keine Garantie für die Funktionsfähigkeit des Altstandortes sein können. Mit Mitteln der Bauleitplanung kann aber weder der Besatz noch die bauliche Ertüchtigung des in der Hand von privaten Dritten befindlichen Altstandortes gesteuert werden.

Einschränkungen der Erreichbarkeit des neuen Standortes auf der anderen Seite der Bundesallee durch die notwendige Querung der Durchgangsstraße für Teile der Bevölkerung nördlich der Bundesallee kann toleriert werden. Bereits in der derzeitigen Konstellation müssen die Bewohner aus dem südlichen Teil des Kanzlerfeldes die Bundesallee queren. Die Tatsache, dass ein

Teil der Bevölkerung die Bundesallee queren muss, um den jeweiligen Lebensmittelmarkt aufsuchen zu können, verändert sich nicht, lediglich die betroffene Personengruppe.

Mit der Realisierung des Vorhabens wird die Vorbehaltsfläche für eine Kindertagesstätte aufgegeben. Der Bedarf an zusätzlichen Betreuungsplätzen wurde während des Aufstellungsverfahrens mehrfach überprüft und ist weiterhin nicht erkennbar. Ein Verzicht auf die Vorbehaltsfläche ist insofern gerechtfertigt.

Durch das hinzutretende Neubauvorhaben werden nutzungsbedingte Störungen verursacht. Allein die Tatsache, dass eine bisher unbebaute Grünfläche bebaut werden soll, wird insbesondere von der unmittelbar betroffenen Nachbarschaft als negative Entwicklung empfunden. Das Plangebiet zeigt sich als grünbestimmter Freiraum, der mitten im Stadtgebiet liegt und von städtischen Strukturen umgeben ist. Die wenig gestaltete Grünfläche birgt in ihrer Unberührtheit eine gewisse Qualität. Bauliche Veränderungen innerhalb eines Siedlungsgefüges mit entsprechenden visuellen Auswirkungen gehören jedoch zur Natur einer 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 Grünfläche wirkt sich visuell nur auf einen begrenzten Teilbereich der Ortslage aus. Die grundsätzliche grünbetonte Prägung des Ortsteiles bleibt erhalten.

Mit dem Verlust der Grünfläche geht auch der Verlust des Bolzplatzes einher. Zwar sind nach den Planungsgrundsätzen für die Bauleitplanung nach § 1 BauGB die Wohnbedürfnisse, sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, einschließlich der Belange von Sport, Freizeit und Erholung, zu berücksichtigen. Dies umfasst auch eine angemessene Ausstattung von Wohngebieten mit Grünflächen sowie Spiel- und Sportplätzen. Ein Bolzplatz gehört als Jugendspielplatz ebenfalls zur sozialen Infrastruktur eines Wohngebietes.

Für die Bemessung der Ausstattung von Wohngebieten mit Kinderspielplätzen und Jugendspielplätzen bezüglich Größe, Ausstattung, Einzugsbereich und Entfernung untereinander gibt es keine verbindlichen Regelungen. Der Stadtteil Kanzlerfeld verfügt über den gesamten Stadtteil verteilt insgesamt über mehrere Spielplätze und Bolzplätze. Die Stadt ist bemüht, an anderer Stelle im Stadtteil Kanzlerfeld einen Ersatz für den entfallenden Bolzplatz zu schaffen. Dies erfolgt losgelöst von dem hier anstehenden Bebauungsplanverfahren. Eine etwaige entsprechende Ersatzmaßnahme würde erst umgesetzt werden, wenn der Bolzplatz durch die konkrete Umsetzung des geplanten Lebensmittelmarktes tatsächlich entfällt und nicht bereits im Vorfeld.

Der durch das Vorhaben erzeugte Ziel- und Quellverkehr wirkt sich auf die Auslastung der angrenzenden öffentlichen Straßen und auf den Verkehrsknoten Bundesallee/ Stauffenbergstraße aus. Mit Hilfe eines Verkehrsgutachtens wurden die vorhandenen Verkehrsströme analysiert und die Verträglich-

keit des hinzukommenden Verkehrs festgestellt. Abweichend vom ursprünglichen Planungsziel wurde eine weitere Zufahrtsmöglichkeit von der Bundesallee vorgesehen, um Störungen der betroffenen Nachbarn an der Stauffenbergstraße zu minimieren.

Mit dem geplanten Lebensmittelmarkt sind nutzungsbedingte Lärmemissionen verbunden, insbesondere durch Kunden- und Lieferverkehr, haustechnische Anlagen und betriebstechnische Abläufe. Mit Hilfe eines Lärmgutachtens sind die zu erwartenden Emissionen analysiert worden. Zum Schutz der östlich und südlich angrenzenden benachbarten Wohnbebauung wurde ein Schallschutzkonzept entwickelt, das die Einhaltung, bzw. Unterschreitung von Immissionsrichtwerten nach TA Lärm und Orientierungswerten nach DIN 18005 gewährleistet. Die Umsetzung des Lärmschutzkonzeptes wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan und vertragliche Regelungen im Rahmen des Durchführungsvertrages sichergestellt. Die Einhaltung der Vorgaben des Lärmschutzkonzeptes ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Dabei steht der Unteren Immissionsschutzbehörde offen, bei späteren feststellbaren Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an der benachbarten Wohnbebauung, durch nachträgliche Anordnungen geeignete Maßnahmen durchzusetzen.

Vor dem Hintergrund des erklärten Zieles der Bundesregierung, den Anteil an Elektroautos in naher Zukunft maßgeblich zu erhöhen, kann angenommen werden, dass dies sich auch auf die Verkehrslärmemissionen auswirken wird. Die im Lärmgutachten getroffenen Annahmen beziehen sich auf konventionelle Fahrzeugantriebe mit entsprechenden Lärm- und Schadstoffemissionen. Sobald der Anteil von elektrifizierten PKW im MIV sich nennenswert erhöht durch verbesserte Akzeptanz in der Bevölkerung oder durch noch zu schaffende rechtliche Rahmenbedingungen, kann davon ausgegangen werden, dass mit den leiseren Fahrzeugen sich die künftige Verkehrslärmemission, sowohl des Straßenverkehrs als auch des vorhabenbedingten Verkehrs, günstiger entwickelt, als im Umweltbericht dargestellt.

Die im Zusammenhang mit dem Lärmschutzkonzept erforderlichen Lärmschutzwände bilden eine optische Beeinträchtigung des Ortsbildes. Mit der Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen wird die Beeinträchtigung gemindert.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind nach dem sogenannten Trennungsgrundsatz gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BlmSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Mit dem geplanten Neubau ist die direkt benachbarte Wohnbebauung nachteilig betroffenen. Dieser Trennungsgrundsatz gilt jedoch nicht ultimativ. Gerade in Innenstädten und verdichteten Siedlungsräumen besteht vielfach keine Möglichkeit, durch geeignete Abstände Immissionen zu verhindern. Aus diesem Grunde ist es gerechtfertigt, in räumlichen Nahtstellen auf andere Regelungen zurückzugreifen, um den entsprechen-

den Immissionsschutz sicherzustellen. Dabei ist auch die Betrachtung einzubeziehen, dass die Nahversorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfes eine Erreichbarkeit direkt vor Ort voraussetzt. Aufgrund der Tatsache, dass das Vorhaben der Nahversorgung des umliegenden Gebietes dienen soll, ist nur eine integrierte Lage innerhalb des Ortsgefüges geeignet, dem Aspekt einer guten fußläufigen Erreichbarkeit des Marktes von der umgebenden Wohnbevölkerung zu entsprechen. Um negative Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung soweit wie möglich zu vermeiden, werden aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, mit denen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden.

Bei der vorgesehenen Umsiedlung innerhalb des Nahbereiches wird die Gefahr, dass letztlich gar kein Lebensmittelbetrieb im Kanzlerfeld verbleibt, deutlich reduziert. Unter Abwägung aller betroffenen Belange wird zugunsten der Sicherung der Nahversorgung des gesamten Stadtteiles die Betroffenheit der angrenzenden Nachbarn für zumutbar und vertretbar gehalten.

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

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

7.1 Geltungsbereich A

Sondergebiet Nahversorgung	**ca. 0,48 ha**
Öffentliche Verkehrsfläche	**ca. 0,65 ha**
Gesamt	**ca. 1,13 ha**

7.2 Geltungsbereich B

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)	**ca. 1,08 ha**

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Für die Umsetzung der Planung sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Errichtung des SB-Marktes, einschließlich der Freiflächen
- Verlegung der Trasse einer Hauptleitung für die Wasserversorgung

- Umsetzung des Lärmschutzkonzeptes, insbesondere der Lärmschutzwände
- Bau einer Fußgängerquerungshilfe über die Bundesallee
- Herrichtung eines Vollknotens auf der Bundesallee mit Krukenberstraße und Einfahrt des Lebensmittelmarktes durch Markierungsarbeiten auf der Straßenfläche
- Anpassungen in den Seitenstreifen der Stauffenbergstraße und Bundesallee im Zusammenhang mit den Stellplatzzufahrten
- Herrichtung der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich B sowie artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen

8.2 Kosten und Finanzierung

Die durch das geplante Vorhaben und damit verbundene Maßnahmen, wie Leitungsverlegung, Umbaumaßnahmen im Straßenbereich sowie naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, verursachte Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Die entsprechende Kostenübernahme wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt, der zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen wird.

8.2.1 Grunderwerb

Das Grundstück, das mit dem Lebensmittelmarkt bebaut werden soll wurde von dem Vorhabenträger bereits von der Stadt gekauft. Dem Vorhabenträger steht ein Rücktrittsrecht zu, sofern das für die geplante Baumaßnahme erforderliche Bauleitplanverfahren nicht zur Rechtswirksamkeit gelangt. Der Stadt steht ebenso ein Rücktrittsrecht zu, wenn trotz Vorliegen der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes das Vorhaben nicht zur Ausführung kommt.

Der Grunderwerb der Ausgleichsfläche (Geltungsbereich B) erfolgt durch den Vorhabenträger vor Abschluss des Durchführungsvertrages. Nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist die Fläche kostenlos auf die Stadt zu übertragen.

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

Die nördliche Abgrenzung des Franz-Rosenbruch-Weges weist zur derzeitigen Grünfläche einen rechtwinkligen Versatz im Grenzverlauf von ca. 2 m im Einmündungsbereich zur Stauffenbergstraße auf. Dieser Versatz wird in westliche Richtung, in Verlängerung des östlich angrenzenden Grenzabschnittes, verschoben und erhält einen diagonalen Verlauf. Die Fläche wird dem öffentlichen Verkehr entzogen und dem Vorhabengrundstück zugeschlagen. Die betroffene Fläche beträgt ca. 9 m². Der Erwerb erfolgt vor Abschluss des Kaufvertrages.

Darüber hinaus sind bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB für den Bebauungsplan nicht erforderlich.

10 Außer Kraft tretende Bebauungspläne, Beseitigung des Rechtsscheines unwirksamer Pläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans OE 39 tritt der Bebauungsplan OE 21 durch die nachfolgende neue Norm außer Kraft.

Stadt Braunschweig

Anlage 6a
Stand:24.09.2013

Vorhabenbeogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Franz-Rosenbruch-Weg OE 39
Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Gemeinden sowie sonstiger Stellen

Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und § 2 (2) BauGB vom 22.07.2013 bis 26.08.2013
Stellungnahmen, die ausschließlich beinhalten, dass der Planung zugestimmt wird oder keine Bedenken bestehen, werden nicht wiedergegeben.

BS|NETZ, Taubenstraße 7, 38106 Braunschweig Schreiben vom 15.08.2013	**Stellungnahme der Verwaltung**
Zu dem genannten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung: Die aufgeführten Gas-, Wasser- und Strornversorgungsleitungen sowie Kommunikationsleitungen befinden sich im Eigentum der Braunschweiger Versorgungs AG & Co. KG. Die Braunschweiger Netz GmbH ist der Betreiber der oben genannten Versorgungsleitungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Stromversorgung: Im beigefügten Lageplan haben wir den Bestand der öffentlichen Stromversorgung eingetragen. Größere elektrische Leistungen können nur mittels einer Mittelspannungskundenstation zur Verfügung gestellt werden. Genauere Aussagen können erst nach der Bekanntgabe der Leistungsanforderungen des Neubauvorhabens gemacht werden. Eigene Planungsabsichten bestehen zurzeit nicht.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Gas-/ Wasserversorgung: In der südwestlichen Ecke des Grundstücks 80/620 befinden sich Gas- und Wasserversorgungsleitungen (s. Anlage, Detail I). Im vorliegenden Bebauungsplan (Anlage 3a, zeichnerische Festsetzungen) fehlt der Eintrag eines entsprechenden Leitungsrechtes. Die Breite des festzusetzenden Schutzstreifens beträgt 2 m, zentrisch der Leitungen. Der Schutzstreifen darf nicht überbaut bzw. mit Gehölzen bepflanzt werden.	Der Hinweis wird berücksichtigt.
Bezüglich der geplanten Rigole sind die vorliegenden Unterlagen widersprüchlich. In Anlage 2, Erläuterung zum Vorhaben,	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Rigole wird mittig in der Stellplatzanlage an-

Seite 2, soll die Rigole ‚mittig auf dem Parkplatz' eingebaut werden. In Anlage 5, Begründung, Seite 18, Punkt 5.7. ist der Einbau „am östlichen Rand des Parkplatzes" vorgesehen. Am "östlichen Rand des Parkplatzes" bedeutet innerhalb des Schutzstreifens der Wassertransportleitung. Daher ist dieser Einbauort nicht zulässig. Die Zugänglichkeit wäre dadurch erschwert, sowie der zur Verfügung stehende Arbeitsraum ist zusätzlich eingeschränkt und im Falle von Arbeiten ist mit einem Wassereinbruch in der Baugrube aus der Rigole zu rechnen.	geordnet. Die Vorhabenbeschreibung sowie die Begründung wird entsprechend angepasst.
In der Anlage 2, Erläuterung zum Vorhaben, Seite 2 und 5, Begründung, Seite 19, Punkt 5.8. ist beschrieben, dass eine Fußwegverbindung zum Franz-Rosenbruch-Weg angelegt werden soll. Aus Gründen des Schallschutzes soll der Durchgang „versetzt ausgebildet" werden. Die Konstruktion der Lärmschutzeinrichtungen muss so gewählt werden, dass die Wassertransportleitung nicht überbaut wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Regelungen bezüglich der Gründung der Lärmschutzwand sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Ausführung der Gründung wird mit dem Leitungsträger vor der Ausführung abgestimmt.
Betriebstelefon Auf dem Flurstück 374/314 verläuft ein 20DA Kupferkabel das vor dem Verkauf des Grundstückes dinglich zu sichern ist. Eine Überbauung ist nicht gestattet. Dem geplanten Baumstandort am nordöstlichen Ende des Grundstückes wird nicht zugestimmt, da er auf dem bestehenden Kupferkabel platziert werden soll. Genaue Lagebestimmung des Kupferkabels kann vor Beginn der Baumaßnahme erfolgen. Eigene Planungsabsichten bestehen zurzeit nicht.	Die geplanten Baumstandorte liegen außerhalb der Leitungstrasse.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Der Bebauungsplanentwurf wird um ein Leitungsrecht ergänzt. Die Vorhabenbeschreibung sowie die Begründung werden korrigiert bezüglich der Ausführungen zur Lage der Rigole mittig der Stellplatzanlage.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Friedrich- Seele- Str. 7 38122 Braunschweig Schreiben vom 14.08.2013	**Stellungnahme der Verwaltung**
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Gegen den o.g. Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Wir bitten jedoch zu beachten: Bitte beachten Sie unsere, im Randbereich verlaufenden Trassen. Falls Trassen wegen einer Zufahrt zum Lebensmittelmarkt verlegt werden müssen, geschieht dies auf Kosten des Investors. Bei der Anpflanzung von Bäumen auf der Westseite muss der erforderliche Schutzabstand zu unserer Trasse eingehalten werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten. Für Bebauungen gilt allgemein: Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichendem Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau Der TK- Linie im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer bauweise erfolgt. Wir bitten sicherzustellen, dass • für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist, • der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten der Grundstücke zur Herstellung der Hauszuführungen einen Grundstücks-Nutzungsvertrag gemäß § 45 a Tele-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

kommunikationsgesetz (TKG) einzuholen und der Deutschen Telekom Technik GmbH auszuhändigen, • der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern, • der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. • eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. • dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9(1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, Die Deutsche Telekom AG orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzstruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Das bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom AG da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche eigene Infrastruktur errichtet.	

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	
	Vorschlag der Verwaltung: Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.
Stadtentwässerung Braunschweig GmbH, Taubenstraße 7 36106 Braunschweig Schreiben vom 06.08.2013	**Stellungnahme der Verwaltung**
Dem Bebauungsplan wird aus entwässerungstechnischer Sicht zugestimmt. Details über die Anbindungen an das öffentliche Entwässerungsnetz sind im Rahmen der Erteilung der erforderlichen Entwässerungsgenehmigung zu regeln.	Wird zur Kenntnis genommen
	Vorschlag der Verwaltung: Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.
EHV Harz-Heide e.V. Jasperallee 7, 38102 Braunschweig Schreiben vom 26.08.2013	
Aus hiesiger Sicht bestehen gegen das Planvorhaben keine Einwendungen, soweit sich dieses im Rahmen der geltenden Vorgaben des Zentrenkonzepts Einzelhandel sowie des dieses ergänzenden Standortkonzepts „Zentrale Versorgungsbereiche" bewegt, wobei tatsächlich auch aus hiesiger fachlicher Sicht die gegenwärtig am Standort David-Mansfeld-Weg vorgehaltene Verkaufsfläche von ca. 670 m² für einen langfristigen Bestand unter Beachtung des Umfelds sowie des Einzugsbereichs als problematisch angesehen wird.	
	Vorschlag der Verwaltung: Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.

Stadt Braunschweig

Anlage 6b
Stand:24.02.2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**
Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Gemeinden sowie sonstiger Stellen

Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB und § 2 (2) BauGB vom 22.01.2016 bis 09.02.2016
Stellungnahmen, die ausschließlich beinhalten, dass der Planung zugestimmt wird oder keine Bedenken bestehen, werden nicht wiedergegeben.

Braunschweiger Verkehrs-AG, Am Hauptgüterbahnhof 28, 38126 Braunschweig Schreiben vom 21.01.2016	**Stellungnahme der Verwaltung**
In der Bundesallee ist im Rahmen des Stadtbahnausbaukonzeptes eine Stadtbahntrasse vorgesehen, die derzeit zunächst grob auf ihre Wirtschaftlichkeit hin geprüft wird. Mit ersten Ergebnissen ist in Kürze zu rechnen. Die Lage der Trasse im Straßenraum ist noch nicht festgelegt. Die Flächen für einen besonderen Bahnkörper der Stadtbahn sollten jedoch freigehalten werden. Wir bitten um Berücksichtigung.	Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde eine Realisierung der Stadtbahnlinie im Grundsatz geprüft. Der Ausbau der Linie ist grundsätzlich möglich. Allerdings kann der Ausbau einer Lichtsignalanlage im Bereich des mit der Ausfahrt verbundenen neuen Vollknotens erforderlich werden.
	Vorschlag der Verwaltung: Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.
	Stellungnahme der Verwaltung
BS-Netz GmbH, Taubenstraße 7, 38106 Braunschweig Schreiben vom 16.02.2016	
Die aufgeführten Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen sowie die Kommunikationsleitungen stehen im Eigentum der Braunschweiger Versorgungs AG & Co. KG. Die Braunschweiger Netz GmbH ist der Betreiber der oben genannten Versorgungsleitungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Stromversorgung: In den Nebenanlagen der Stauffenbergstraße verläuft, direkt an der Grundstücksgrenze, ein 20 KV Netzkabel Zur Versorgung des geplanten Bauvorhabens ist der Anschlusswert maßgebend. Größere Anschlusswerte können über eine Kundenmittelspannungsstation realisiert werden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Gas- und Wasserversorgung: Für die in der südwestlichen Ecke des Grundstücks 80/620 verlaufenden Gas- und Wasserversorgungsleitungen ist ein "Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger" eingetragen. Die Breite des festgesetzten Leitungsrechtes ist mit 4 m ausreichend bemessen. Der Bereich dieses Schutzstreifens darf nicht überbaut bzw. mit tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden.	Der Hinweis wird berücksichtigt.
An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs von OE 39, in dem Flurstück (374/314) verläuft eine Wassertransportleitung DN 500. Sie ist für die Versorgung des nordwestlichen Stadtgebietes unverzichtbar. Die geplante Schallschutzwand stellt eine Überbauung dar und entspricht daher nicht den anerkannten Regeln der Technik, so dass die Umlegung der Transportleitung erforderlich wird. Die entstehenden Kosten sind vom Veranlasser zu tragen.	Aus diesem Grund hat der Bebauungsplanentwurf für die Verlegung der Leitungstrasse bereits ein neues Leitungsrecht innerhalb der Stellplatzanlage berücksichtigt. Die entstehenden Kosten sind vom Verursacher (Vorhabenträger) zu übernehmen. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde der Sachverhalt entsprechend erläutert.
Das im Bebauungsplan verzeichnete "Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger" ist mit 6 m Breite gem. DVGW, W 400-1 noch zulässig. Auf Grund der Bedeutung der Leitung ist zusätzlich eine grundbuchliche Absicherung erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Reglungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplanes besteht nicht.
Die "versetzt angeordnete Fußwegverbindung" in der Südostecke des Geländes steht im Konflikt zu dem im B-Plan eingetragenen Leitungsrecht (s. Anlage) und damit zum minimal erforderlichen Schutzstreifen. Das Ende der Lärmschutzgabione muss so weit außerhalb des Schutzstreifens enden, dass sie im Falle eines Leitungsschadens nicht in die Baugrube abrutschen kann. Alternativ könnte die Gabione an der Grenze des Schutzstreifens mit einem bis unter die Rohrsohle reichenden Fundament enden. Die Punktfundamente der die Leitung querenden Lärmschutzwand müssen ebenfalls außerhalb des Schutzstreifens angeordnet werden und unterhalb der Rohrsohle enden. Das Segment muss im Schadensfall zu entfernen sein und kann daher nicht begrünt werden. Ein rechnerischer Nachweis der Standsicherheit ist im weiteren Verlauf der Planung zu erbringen.	Die Ausführung der Gründung der Lärmschutzwände ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Vorhabenträger hat dies im Grundsatz mit dem Leitungsträger erörtert. Entsprechende Vereinbarungen werden auf der Ebene eines Gestattungsvertrages zur Umlegung der Leitung zwischen Vorhabenträger und dem Leitungsträger geregelt.

Betriebstelefon: Auf dem Flurstück 374/314 verläuft ein 20DA Kupferkabel parallel zur Wasserleitung in eine zu sichernde Trasse gemäß Bebauungsplan (Punkt 5.9.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) umgelegt wird. Der Verlauf wurde im Plan bereits berücksichtigt. lm Bereich des versetzten Durchgangs der Lärmschutzwand zwischen Parkplatz und dem Franz-Rosenbruch-Weg sollten sich die tiefgegründeten Punktfundamente nicht im Bereich der Trasse befinden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Vorschlag der Verwaltung: Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig Schreiben vom 01.02.2016	**Stellungnahme der Verwaltung**
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Unsere Stellungnahme bezieht sich in diesem Fall auf den gesamten farbigen Bereich, da dort Auswirkungen auf unsere Trasse zu erwarten sind. lm Teilbereich des Bebauungsplanes sind Änderungen an den Verkehrswegen vorgesehen, die vorhandene Telekommunikationslinien beeinträchtigen. Diese Änderung an den Verkehrswegen erfolgt ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen, sondern aus Gründen einer Maßnahme zu Gunsten eines Investors. Für diese Änderung bestehen für die Telekommunikationslinien der Telekom keine Folgepflicht aus § 72 TKG, so dass Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der TK-Linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat.	Die mit dem Bebauungsplanentwurf verbundenen Änderungen an den öffentlichen Verkehrsflächen beschränken sich auf die Zufahrten zwischen Baugrundstück und der Stauffenbergstraße, sowie der Bundesallee. Des Weiteren wird innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Bundesallee eine Mittelinsel als Fußgängerquerungshilfe angelegt. Der Standort der Fußgängerquerungshilfe befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereiches der Leitungstrasse. Der Ausbau von Grundstückszufahrten stellt keine außergewöhnliche Inanspruchnahme der Leitungstrasse dar und ist mit dieser vereinbar.

Wir beantragen so zu planen, dass die betroffene TK-Linien der Telekom in ihrer jetzigen Lage verbleiben können, alternativ dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung / Änderung / Verlegung ihrer TK-Linien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen.	Mit der auf Grundlage dieses Bebauungsplanentwurfes beabsichtigten und möglichen Bebauung werden vorhandene Leitungstrassen der Telekom weder beeinträchtigt noch überbaut.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.	Der Bebauungsplan bereitet weder eine Grundlage für eine Überbauung, noch ist eine Überbauung der vorhandenen Leitungen beabsichtigt.
	Vorschlag der Verwaltung: Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.
SE-BS GmbH, Taubenstraße 7, 38106 Braunschweig Schreiben vom 05.02.2016	**Stellungnahme der Verwaltung**
Die Festlegung der konkreten erforderlichen technischen Maßnahmen für die Anbindung dieses Bebauungsvorhabens an das vorhandene öffentliche Entwässerungsnetz erfolgt im Rahmen der Bauanträge und des damit verbundenen Umlaufverfahrens. Das Grundstück südlich der Bundesallee und östlich der Stauffenbergstraße ist entwässerungstechnisch durch Regen- und Schmutzwasserkanäle erschlossen. Dem Bebauungsplanverfahren wird im Rahmen dieser erneuten Beteiligung zugestimmt.	Wird zur Kenntnis genommen
	Vorschlag der Verwaltung: Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.

Stadt Braunschweig

Anlage 6c
Stand:25.04.2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**
Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Gemeinden sowie sonstiger Stellen

Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB und § 2 (2) BauGB vom 22.01.2017 bis 06.02.2017
Stellungnahmen, die ausschließlich beinhalten, dass der Planung zugestimmt wird oder keine Bedenken bestehen, werden nicht wiedergegeben.

Braunschweiger Verkehrs-GmbH Am Hauptgüterbahnhof 28 38126 Braunschweig Schreiben vom 30.01.2017	**Stellungnahme der Verwaltung**
in unserer ersten Stellungnahme zum B-Plan „Franz-Rosenbruch-Weg“ haben wir darauf hingewiesen, dass eine Stadtbahnstrecke in der Bundesallee auf ihre Wirtschaftlichkeit hin geprüft wurde. Diese Prüfung ist nun abgeschlossen mit dem Ergebnis, dass für diesen Streckenast eine weitere Ausplanung erfolgen soll. Dies wird dem Rat der Stadt im Februar dieses Jahres zur Entscheidung vorgelegt. Es ist derzeit noch nicht festgelegt, in welcher Lage eine Stadtbahntrasse im Bereich des B-Plans geführt werden soll. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die geplante Zufahrt von der Bundesallee zum Supermarktparkplatz eine mögliche Trassenführung auf besonderem Bahnkörper in der südlichen Seitenlage deutlich beeinträchtigen würde. Wir bitten dringend, diesen Aspekt zu prüfen und bei der weiteren Abwägung zu berücksichtigen. Unbenommen davon erheben wir keine weiteren Einwände gegen die nun vorliegenden Planungen	Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde eine Realisierung der Stadtbahnlinie im Grundsatz geprüft. Der Ausbau der Linie ist grundsätzlich möglich. Allerdings kann der Ausbau einer Lichtsignalanlage im Bereich des mit der Ausfahrt verbundenen neuen Vollknotens erforderlich werden. Dies ist allerdings im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der Stadtbahn weiter zu untersuchen.
	Vorschlag der Verwaltung: Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.

BS/NETZ **Braunschweiger Netz GmbH** **Abt. BTPp** **Taubenstraße 7** **38106 Braunschweig** **Schreiben vom 19.02.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
Zu dem oben genannten Bebauungsplan nehmen wir für die Sparten Strom- Gas- und Wasserversorgung sowie Steuerungs- und Kommunikationstechnik/ Breitbandversorgung wie folgt Stellung: Die aufgeführten Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen sowie die Kommunikationsleitungen stehen im Eigentum der Braunschweiger Versorgungs AG & Co. KG. Die Braunschweiger Netz GmbH ist der Betreiber bzw. Pächter der oben genannten Versorgungsleitungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Stromversorgung: Bei dem Umfang der geplanten Bebauung ist zur Sicherstellung der Stromversorgung eine Trafostation notwendig. Sie hat die Außenmaße (L x B x H) 3,00m x 2,00m x 1,60m. Bedienhandlungen, Wartungs- und lnstandhaltungsmaßnahmen sind nur von außen möglich, daher sind drei Seiten der Station als Türen ausgebildet. Als Grundstücksfläche wird eine Fläche von 3,50m x 5,50m benötigt. Diese Fläche kann nicht bepflanzt werden und muss dauerhaft freigehalten werden. Es muss die Möglichkeit vorhanden sein, jederzeit mit einem LKW an diese Station heranzufahren. Dieser Standort muss im Bebauungsplan mit dem Symbol für Elektrizitätsanlagen ausgewiesen werden. Erdverlegte Kabel müssen eine Mindestdeckung von 0,7m haben. Es wird davon ausgegangen, dass erforderliche Kabelverlegungen in den öffentlichen Geh- bzw. Straßenbereichen, sowie im Bereich der Grünzonen realisiert werden können. Die textliche Festlegung ist um das „Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Elt. Versorgung“ zu ergänzen.	Die Freiflächen des Baugrundstückes sind sehr knapp bemessen. Ein zusätzlicher Standort für eine freistehende und von mehreren Seiten anfahrbare Trafostation kann aufgrund der bereits hohen baulichen Ausnutzung des Grundstückes nur mit großen Schwierigkeiten und zusätzlichen Einschränkungen der verbleibenden Freiflächen realisiert werden. Es wurde daher mit dem Leitungsträger bilateral abgestimmt, dass die Stromversorgung des Vorhabens entweder mit einer Trafostation im Kellergeschoss des geplanten Gebäudes oder außerhalb des Baugrundstückes im Straßenrandbereich in der näheren Umgebung sichergestellt werden kann. Von einer Reglung auf der Ebene des Bebauungsplanes wurde daher Abstand genommen.
lm Hinblick der zukünftigen Erschließung können sich Veränderungen aus Sicht der Stromversorgung ergeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gas- und Wasserversorgung Die Umlegung der Wassertransportleitung DN 500 ist nach aktuellem Stand erforderlich. Die verzeichneten Änderungen zum Stand vom Januar 2016 sind nach der Umlegung der Wassertransportleitung DN 500 für diese als unkritisch anzusehen. Die neue Trasse verläuft mit ausreichend Abstand zu der östlich geplanten Lärmschutzwand, sodass deren Erhöhung keinen Einfluss auf die Leitung ausübt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Zum Thema des Übergangs der Lärmschutzwände (Fußwegverbindung) in Süden und Osten verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 15.02.2016.	Die Ausführung der Gründung der Lärmschutzwände ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Vorhabenträger hat dies im Grundsatz mit dem Leitungsträger erörtert. Entsprechende Vereinbarungen werden auf der Ebene eines Gestattungsvertrages zur Umlegung der Leitung zwischen Vorhabenträger und dem Leitungsträger geregelt.
Für die weitere Planung bitten wir um die frühzeitige Beteiligung, da die Umlegung der Wassertransport-leitung DN 500 einen größeren Vorlauf als üblich erfordert. Weiterhin können die Arbeiten erst nach Vorlage einer Beauftragung des Investors erfolgen. Die entstehenden Kosten sind vom Veranlasser zu tragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Reglungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplanes besteht nicht.
Steuerungs- und Kommunikationstechnik: Im Bereich der östlichen Lärmschutzwand befindet sich ein Steuerkabel, das für den Bau der Lärmschutzwand umgelegt werden muss. Die Arbeiten werden erst nach Vorlage einer Beauftragung des Investors erfolgen. Die entstehenden Kosten sind vom Veranlasser zu tragen. Die Arbeiten können im Zuge des Verlegens der Wasserleitung erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Vorschlag der Verwaltung: Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH GmbH, Friedrich- Seele- Str. 7 38122 Braunschweig Schreiben vom 24.01.2017	**Stellungnahme der Verwaltung**
wenn es zu keinen weiteren grundsätzlichen Änderungen innerhalb der Planung kommt, bleibt es wie besprochen bei unserer Stellungnahme vom 01.02.2016.	Die im Bebauungsplanentwurf vorgenommenen Änderungen wirken sich nicht auf die Leitungstrassen der Telekom aus.
	Vorschlag der Verwaltung: Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.

ZGB Frankfurter Straße 2, 38122 Braunschweig Schreiben vom 30.01.2017	**Stellungnahme der Verwaltung**
als für den Großraum Braunschweig zuständige Untere Landesplanungsbehörde und Träger der Regionalplanung für den Verbandsbereich teile ich Ihnen zum o.g. Bebauungsplan und bezugnehmend zu Ihrem Schreiben vom 20.01.2017 mit, dass wir keine Stellungnahme abgeben und meine Stellungnahme vom 07.10.2015 daher weiterhin Gültigkeit hat.	In dem Schreiben vom 07.10.2015 hat der Zweckverband Großraum Braunschweig als Landesplanungsbehörde die raumordnerische Unbedenklichkeit des geplanten Lebensmittelmarktes mitgeteilt.
	Vorschlag der Verwaltung: Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.

Stadt Braunschweig

Anlage 6d
Stand: 25.05.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**
Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Gemeinden sowie sonstiger Stellen

Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB und § 2 (2) BauGB vom 18.12.2018 bis 25.01.2019 sowie vom 10.04.2019 bis 13.05.2019

Stellungnahmen, die ausschließlich beinhalten, dass der Planung zugestimmt wird oder keine Bedenken bestehen, werden nicht wiedergegeben.

Braunschweiger Verkehrs-GmbH **Am Hauptgüterbahnhof 28** **38126 Braunschweig** **Schreiben vom 11.01.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
Wir erhalten unsere Stellungnahme zum B-Plan auch weiterhin aufrecht und fügen diese nachfolgend erneut unverändert an: „In unserer ersten Stellungnahme zum B-Plan „Franz-Rosenbruch-Weg“ haben wir darauf hingewiesen, dass eine Stadtbahnstrecke in der Bundesallee auf ihre Wirtschaftlichkeit hin geprüft wurde. Diese Prüfung ist nun abgeschlossen mit dem Ergebnis, dass für diesen Streckenast eine weitere Ausplanung erfolgen soll. Dies wird dem Rat der Stadt im Februar dieses Jahres zur Entscheidung vorgelegt. Es ist derzeit noch nicht festgelegt, in welcher Lage eine Stadtbahntrasse im Bereich des B-Plans geführt werden soll. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die geplante Zufahrt von der Bundesallee zum Supermarktparkplatz eine mögliche Trassenführung auf besonderem Bahnkörper in der südlichen Seitenlage deutlich beeinträchtigen würde. Wir bitten dringend, diesen Aspekt zu prüfen und bei der weiteren Abwägung zu berücksichtigen. Unbenommen davon erheben wir keine weiteren Einwände gegen die nun vorliegenden Planungen	Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde eine Realisierung der Stadtbahnlinie im Grundsatz geprüft. Der Ausbau der Linie ist grundsätzlich möglich. Allerdings kann der Ausbau einer Lichtsignalanlage im Bereich des mit der Ausfahrt verbundenen neuen Vollknotens erforderlich werden. Dies ist allerdings im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der Stadtbahn weiter zu untersuchen.
	Vorschlag der Verwaltung: Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.

BS/NETZ **Braunschweiger Netz GmbH** **Abt. BTPp** **Taubenstraße 7** **38106 Braunschweig** **Schreiben vom 30.01.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
Zu dem oben genannten Bebauungsplan nehmen wir für die Sparten Strom- Gas- und Wasserversorgung sowie Steuerungs- und Kommunikationstechnik/ Breitbandversorgung wie folgt Stellung: Die aufgeführten Betriebsmittel stehen im Eigentum der Braunschweiger Versorgungs AG & Co. KG. Die Braunschweiger Netz GmbH ist der Betreiber bzw. Pächter der oben genannten Versorgungsleitungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Stromversorgung: In den Nebenanlagen der Stauffenbergstraße verläuft, direkt an der Grundstücksgrenze, ein 20 kV Netzkabel. Zur Versorgung des geplanten Bauvorhabens ist der Anschlusswert maßgebend, da ggf. eine Kundenstation inkl. eines geeigneten Standorts notwendig ist. Weiterhin ist der bereits angezeigte Standort für die eventuelle Station im Bebauungsplan vorzusehen. (Plan vom 26.04.2017)	Die Freiflächen des Baugrundstückes sind sehr knapp bemessen. Ein zusätzlicher Standort für eine freistehende und von mehreren Seiten anfahrbare Trafostation kann aufgrund der bereits hohen baulichen Ausnutzung des Grundstückes nur mit großen Schwierigkeiten und zusätzlichen Einschränkungen der verbleibenden Freiflächen realisiert werden. Daher soll die Stromversorgung des Vorhabens entweder mit einer Trafostation im Kellergeschoss des geplanten Gebäudes oder außerhalb des Baugrundstückes im Straßenrandbereich in der näheren Umgebung sichergestellt werden. Eine diesbezügliche Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da entweder eine vertragliche Regelung zwischen Vorhabenträger und Leitungsträger für einen im Gebäude integrierten Standort getroffen wird oder ein Standort auf öffentlichen Flächen im Umfeld abgestimmt werden kann. Geeignete Flächen stehen zur Verfügung.
<u>Gas- und Wasserversorgung</u> Die benötigten Leitungsrechte sind eingetragen. Die durch die Errichtung der östlichen Lärmschutzwand erforderlich werdende Umlegung der Hauptwasserleitung wurde textlich und zeichnerisch berücksichtigt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
In unserer Stellungnahme vom 15.02.2016 hatten wir darauf hingewie-	Die Ausführung der Gründung der Lärmschutzwände ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Vorhabenträger hat dies im Grundsatz mit dem

sen, dass Punktfundamente der Lärmschutzwand außerhalb des Schutzstreifens platziert werden müssen. Die im vorliegenden Plan dargestellte Lage der Fußwegverbindung oberhalb der Wassertransportleitung sowie die versetzte Anordnung der Lärmschutzwände, führen zwangsläufig zu Fundamenten im Schutzstreifen (s. Detail Fußwegverbindung.pdf). Eine Verschiebung der Fußwegverbindung auf die Westseite des geplanten Baumes eröffnet die Möglichkeit die südliche und die östliche Lärmschutzwand durch ein Segment von 6 m Länge zu verbinden. Die Notwendigkeit von Fundamenten im Schutzstreifen der Wassertransportleitung würde entfallen.	Leitungsträger erörtert. Entsprechende Vereinbarungen werden auf der Ebene eines Gestattungsvertrages zur Umlegung der Leitung zwischen Vorhabenträger und dem Leitungsträger geregelt.
Für die weitere Planung bitten wir um die frühzeitige Beteiligung, da die Umlegung der Wassertransportleitung einen größeren Vorlauf als üblich erfordert. Weiterhin können die Arbeiten erst nach Vorlage einer Beauftragung des Investors erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Reglungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplanes besteht nicht.
Für die in der südwestlichen Ecke des Grundstücks 80/620 verlaufenden Gas- und Wasserversorgungsleitungen wurde ein „Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger" eingetragen.	Wird zur Kenntnis genommen
Steuerungs- und Kommunikationstechnik: Auf dem Flurstück 374/314 verläuft ein 20DA Kupferkabel welches parallel zur Wasserleitung in eine zu sichernde Trasse gemäß Bebauungsplan (Punkt 5.9.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) umgelegt wird. Der Verlauf wurde im Plan bereits berücksichtigt. Im Bereich des versetzten Durchgangs der Lärmschutzwand zwischen Parkplatz und den Franz-Rosenbruch-Weg sollten sich die tiefgegründeten Punktfundamente nicht im Bereich der Trasse befinden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH GmbH, Friedrich- Seele- Str. 7 38122 Braunschweig Schreiben vom 07.01.2019	**Stellungnahme der Verwaltung**

Wenn sich gegenüber unserer Stellungnahme vom 01.02.2016 keine weiteren Änderungen ergeben haben, gilt diese auch weiterhin.	Die im Bebauungsplanentwurf vorgenommenen Änderungen wirken sich nicht auf die Leitungstrassen der Telekom aus.
Bitte beachten sie auch unseren Trassenverlauf im Geltungsbereich B.	Die betreffenden Trassen liegen entlang der Grenzen außerhalb des Plangeltungsbereiches und sind insofern von der Planung nicht tangiert.
	Vorschlag der Verwaltung: Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.
Regionalverband, Frankfurter Straße 2, 38122 Braunschweig Schreiben vom 15.01.2019	**Stellungnahme der Verwaltung**
als für den Großraum Braunschweig zuständige Untere Landesplanungsbehörde und Träger der Regionalplanung nehme ich zu dem Bebauungsplan im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gern. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung: 1. **Sachverhalt** Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines Nahversorgers im Stadtteil Kanzlerfelde in Braunschweig zu schaffen. Eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgung soll festgesetzt werden. Geplant ist, den am David-Mansfeld-Weg gelegenen Supermarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von ca. 690 m² an den gegenüberliegenden Planstandort Franz-Rosenbruch-Weg zu verlagern. Beabsichtigt ist eine Verkaufsflächengröße von insgesamt 1.070 m², davon entfallen max. 920 m² auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie max. 150 m² auf das Sortiment Drogerie/ Parfümerie. Die Errichtung eines Getränkemarktes (ca. 400 m² VKF) und weitere Dienstleistungsangebote sind für den Altstandort des EDEKA-Marktes geplant. Der Planstandort befindet sich innerhalb des Nahversorgungszentrums Kanzlerfeld/ David-Mansfeld-Weg im kommunalen Einzelhandelskonzept „Zentrenkonzept Einzelhandel" aus dem Jahr 2009 der Stadt Braunschweig. 1. **Raumordnerische Beurteilung** Als Untere Landesplanungsbehörde teile ich Ihnen unter Bezug auf Ihr Schreiben	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

vom 22.09.2017 gemäß § 16 Nds. Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung (NROG) und unter Beachtung des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 (LROP) Abschnitt 2.3 und des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 (RROP) Abschnitt 2.1 mit, dass durch den Bebauungsplan in Bezug auf das **Konzentrationsgebot** (Abschnitt 2.3 Ziffer 04 LROP; Abschnitt 2. 1 Ziffer 06 RROP), **das Beeinträchtigungsverbot** (Abschnitt 2.3 Ziffer 08 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 03 RROP), **das Integrationsgebot** (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 01 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 07 Satz 1 RROP) und **das Kongruenzgebot** (grundzentral) (Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 02 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 4 Satz 1 RROP) **keine raumordnerischen Bedenken** bestehen. Bereits am 06.10.2017 habe ich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans Stellung bezogen. In einer weiteren Stellungnahme vom 07.10.2015 habe ich mitgeteilt, dass das Planvorhaben konform mit den Zielen der Raumordnung ist. Auf Grund des aktualisierten Verträglichkeitsgutachtens (Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung vom 31.01.2018) bleibt diese Aussage weiterhin bestehen und ich sehe die Ziele der Raumordnung als eingehalten.	
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.
Regionalverband, Frankfurter Straße 2, 38122 Braunschweig Schreiben vom 04.06.2019	**Stellungnahme der Verwaltung**
als für den Großraum Braunschweig zuständige untere Landesplanungsbehörde und Träger der Regionalplanung habe ich zu den o.g. Bauleitplänen im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 3 BauGB keine weiteren Hinweise einzubringen. Der Nachweis eines nicht raumbedeutsamen Nahversorgers wurde sowohl in der Begründung des Flächennutzungs- sowie im Bebauungsplan anhand der Kriterien gem. LROP 2017 auf meinen Hinweis in der Stellungnahme vom Januar 2019 hin	Wird zur Kenntnis genommen

eingearbeitet und erläutert. Somit wird nachgewiesen, dass der Lebensmittelmarkt kein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP 2017 ist und keine Raumbedeutsamkeit entfaltet.	
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Ludwig-Winter-Straße 2, 38120 Braunschweig, Schreiben vom 07.01.2019	**Stellungnahme der Verwaltung**
In der Geräuschimmissionsprognose wird täglich von 2 LKWs und 8 Kleintransportern zur Belieferung im Zeitraum von 7:00 – 20:00 Uhr ausgegangen. Die Einhaltung/Unterschreitung dieser Fahrzeugfrequenz in den in der Prognose angenommenen Zeiten sollte durch den Betreiber des Einkaufsmarktes gegebenenfalls nachgewiesen werden können (dies gilt auch für Zeiten in denen mit einer erhöhten Kundenfrequenz zu rechnen ist).	Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird der Vorhabenträger verpflichtet, das Lärmschutzkonzept auf Basis der Geräuschimmissionsprognose AAS vom 23.04.2018 umzusetzen. Hierzu gehört auch die Einhaltung der Annahmen der Lieferfrequenz.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.
Niedersächsisches Forstamt Wolfenbüttel - Funktionsstelle Träger öffentlicher Belange - Forstweg 1A, 38302 Wolfenbüttel Schreiben vom 30.04.2019 einschließlich Ergänzung 02.05.2019	**Stellungnahme der Verwaltung**
Hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Waldes und der Forstwirtschaft sind zu der vorliegenden Planung folgende Anmerkungen zu machen: **<u>Plangeltungsbereich A:</u>** Die Gehölze auf der für den Lebensmittelmarkt vorgesehenen Fläche erfüllen nicht die Kriterien eines Waldes nach Landeswaldgesetz. Insofern sind die von mir zu vertretenden Belange des Waldes und der Forstwirtschaft hier nicht betroffen. Ich erlaube mir dennoch den Hinweis, dass in der Bewertung der Gehölzinseln meiner Einschätzung nach der Aspekt der zeitlichen Entwicklung dieser Vegetationsform nicht ausreichend eingeflossen ist. Auch wenn aktuell kein Höhlenreichtum mit entsprechenden Arten festzustel-	Die angemessene fachliche Bewertung der Gehölzinseln ist umfassend mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden.

len ist, so haben die in sich geschlossenen Gehölzinseln doch bereits eine Entwicklung von 3-5 Jahrzehnten aufzuweisen. Dies macht zum einen die Entwicklung besagter Strukturen und Arten in kommenden Jahren möglich und zeigt auch die nicht zu ersetzende Wertigkeit für Lokalklima etc.	
Das naturschutzfachlich sowie baurechtlich gebotene Minimierungsziel erschöpft sich daher nicht in der ungünstigen Alternative der Flächenbeanspruchung im Außenbereich, sondern erfordert ebenso eine Rücksichtnahme innerhalb des Vorhabens. Parkplätze und Bauten können m.E. durchaus auf vorhandene Naturgüter Rücksicht nehmend und einbeziehend geplant werden. Dadurch könnten die Strukturen überwiegend erhalten werden.	Das naturschutzrechtliche Gebot der Eingriffsvermeidung und –minimierung ist ein grundsätzlicher planerischer Belang. Eingriffe, die nicht vermeidbar sind, sollen durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden. Mit baulichen Maßnahmen sind grundsätzlich Eingriffe und negative Auswirkungen in Natur und Landschaft verbunden. Das geplante Bauvorhaben dient der Sicherung der Nahversorgung des Ortsteiles Kanzlerfeld. Hierbei sind eine zentrale Lage innerhalb der Ortslage, die tatsächliche Verfügbarkeit sowie eine der Größe des Ortsteiles entsprechende Größe der Verkaufsfläche zu beachten. Insofern ist ein Eingriff auf dieser Fläche nicht vermeidbar. Gleichwohl wurde bei der Planung des Gebäudes und der Stellplatzanlage das Minimierungsgebot, soweit wie möglich angewandt. So werden ein Teil der Bestandsbäume erhalten, weitere neue Bäume gepflanzt und weitere Grünstrukturen geschaffen, wie begrünte Dachflächen und Lärmschutzwände. Im Bereich des Parkplatzes wird versickerungsfähiges Pflaster verlegt und eine Rigole eingebaut. Dies reicht natürlich nicht aus, um die Eingriffe in vollem Umfang auf der Grundstücksfläche auszugleichen. Das verbleibende Defizit wird auf der externen Fläche im Plangeltungsbereich B ausgeglichen.
<u>Plangeltungsbereich B:</u> Die Fläche in der Gemarkung Querum ist in Gänze Wald nach NdsLWaldG. Die Fläche ist nahezu voll bestockt, lediglich im südlichen Teil befinden sich einzelne lückige Partien, die jedoch als Teil des Waldes anzusprechen sind. Hier kommen Sträucher und krautige Pflanzen zur Blüte, was Wälder ökologisch stets aufwertet.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In den Bereichen, die vor Jahren von Windwurf betroffen waren hat sich eine flächendeckende Verjüngung überwiegend aus Bergahorn eingestellt. Die heimische Traubenkirsche (Prunus padus) kommt in üppigen Exemplaren zur Blüte. Wurzelteller und sich zersetzendes Totholz bereichern die Fläche ökologisch. Pflanzen und Windwurfbäume sind engverzahnt.	
Während das Holz vor Jahren sinnvoll und klimaentlastend hätte genutzt werden können, werden Maßnahmen wie das „Aufräumen“ heute nur nachteilig und schädigend insbesondere im Hinblick aus die Naturverjüngung wirken.	Dass das von Windbruch betroffene Holz möglicherweise vor Jahren besser sinnvoll und klimaentlastend hätte genutzt werden können, mag aus forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten zutreffen. Es sind hier aber nicht die forstwirtschaftlichen Aspekte im Vordergrund zu betrachten, sondern der allgemeine naturschutzrechtliche Aspekt. Dieser ist viel umfassender und umschließt nicht nur die Flora, sondern auch die Fauna und Auswirkungen auf Biotopvernetzungen mit benachbarten Flächen.
Die Baumartenvielfalt ist überdurchschnittlich hoch (Zitterpappel, Erle, Birke, Eiche, Weidengebüsch sowie alle Ahornarten) und ist kaum zu steigern. Naturschutzfachliches Aufwertungspotential ist daher nicht zu erkennen. Verkehrssichernde Randgestaltung ist ein normaler Teil forstlicher Bewirtschaftung und stellt an sich keine kompensatorische Aufwertung da. Zusammenfassend komme ich zu der Einschätzung, dass der Planbereich B nicht geeignet ist, die erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren.	Die Einschätzung, dass die Wertigkeit des Waldes im derzeitigen Zustand relativ hoch ist, wird geteilt. Aus diesem Grund wurde nur ein sehr geringer Aufwertungsfaktor angesetzt, was dazu führt, dass die Ausgleichsfläche mehr als doppelt so groß ist wie die eigentliche Eingriffsfläche. Mit der Verwendung dieser Fläche als Ausgleichsfläche wird eine Vernetzung zwischen dem wertvollen, artenreichen Querumer Holz und der Schunteraue dauerhaft gesichert. In die Bewertung ist ebenfalls eingeflossen, dass der Bestand sich nun – privatrechtlich abgesichert - ohne Holzentnahme bis zur natürlichen Zerfalls- und wieder Verjüngungsphase entwickeln kann und soll. So ist dieser Waldteil vor Nutzungsintensivierungen aus den randlichen Siedlungsbereichen und auf der Fläche selbst geschützt, wie dies auf privaten Waldflächen unter dem Deckmantel der forstwirtschaftlichen Nutzung an anderen Stellen geschieht.
Ich weise darauf hin, dass in der Nähe in der Gemarkung Hondelage auf dem Flurstück 2/97/12 ein Fichtenbestand auf Grund der letztjährigen Sommertrocken-	Die genannte Fläche mag unter forstwirtschaftlichen Aspekten besser geeignet sein. Die Fläche befindet sich im Eigentum privater unbeteiligter Dritter. Der Vor-

heit und des Borkenkäferbefalls abgestorben ist. Hier würde sich die Räumung der Fläche und eine anschließende Bepflanzung mit Eiche als aufwertende Maßnahme eher anbieten.	habenträger, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und des begleitenden Durchführungsvertrages sich zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen verpflichten muss, hat keine Verfügungsberechtigung über diese Fläche. Insofern steht diese Fläche eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung. Unabhängig davon hat der Eigentümer des genannten Flurstückes inzwischen den abgestorbenen Fichtenholzstreifen abräumen lassen. Das Holz wurde vom Auftragnehmer sinnvoll und klimaentlastend genutzt. In laufender Abstimmung mit der UNB wird der Eigentümer diesen Bereich im Herbst mit Laubgehölzen selbst bepflanzen.
Ergänzend möchte ich auf 2 Punkte hinweisen: - B-Plan, Textliche Festsetzungen VII Pkt. 2.6 ff.: Anpflanzungen benötigen vor dem Hintergrund extremer Sommerwitterung sowie auf Standorten stark wüchsiger Konkurrenzvegetation langfristige Pflege. D.h. mindestens 5 Jahre je nach Situation auch 10 Jahre Entwicklungspflege und mindestens 10 Jahre Zaunkontrolle (Dichtigkeit) sowie des Abbaus und Entsorgens des Zaunmaterials. Ohne diese Pflege drohen die Ausgleichsmaßnahmen leicht unwirksam zu werden.	Die Ausgleichsfläche wird nach der Herstellung an die Stadt übertragen. Damit kann auch nach Ablauf der festgesetzten Entwicklungspflege die Wirksamkeit der Maßnahmen sichergestellt werden.
- Anlage 5 Seite 15: Den Textbaustein: *"Trotzdem ist die biolog. Vielfalt in Städten im Allgemeinen aber im Vergleich zu intensiv genutzten Agrar- und Forstflächen der umgebenen Landschaft wesentlich größer."* Bitte ich zu überarbeiten/ künftig so nicht mehr zu verwenden: Zumindest in Bezug auf Forstflächen ist die Aussage nicht korrekt. Geringe Artenvielfalt im Wald ist nur auf sehr großflächigen Nadelholz-Jungbeständen, aus nur einer Baumart, vorstellbar. Solche Flächen gibt es in der Region Braunschweig nicht. Die hiesigen Laubholzmischwälder gehören zu den Artenreichsten Biotopen der Umgebung, sie werden durchweg nachhaltig, langfristig und na-	Bei dem in der Begründung hergestellten verallgemeinernden Vergleichsbezug auf intensiv genutzte Agrar- und Forstflächen standen forstwirtschaftliche Monokulturen im Blick. Alte Laubholzmischwälder weisen natürlich eine sehr viel höhere Artenvielfalt auf. Eine solche Differenzierung ist ebenso bei gärtnerischen Freiflächen und Parkanlagen in Siedlungsbereichen zu beobachten, abhängig vom Charakter und der Intensität der menschlichen Eingriffe. Wenig begrünte Freiflächen, wie Vorgärten mit Steinschüttungen, haben eine geringere Artenvielfalt als alte parkartige Gärten. Um eine mögliche Missinterpretation beim Vergleich der Artenvielfalt bei städtischen oder forstwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden, wird in der Begründung

turnah bewirtschaftet. Großflächig wurden sie daher als FFH-Gebiete von europäischem Rang gemeldet. Nadelholzmischbestände in begrenztem Umfang erhöhen u.U. die Vielfalt zusätzlich. Die Bestrebungen der Nachverdichtung, die Zunahme der „Gärten des Grauens“ (Steinschüttungen, Mähroboter, Kirschlorbeer- und Thujahecken) führen zudem zu einer rückläufigen Entwicklung für die Artenvielfalt im städtischen Bereich.	der Vergleichsbezug mit Forstflächen gestrichen.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Begründung wird bezüglich der Aussage zur Artenvielfalt von forstwirtschaftlichen Flächen modifiziert. Die Korrekturen werden zum Satzungsbeschluss im Entwurf der Begründung kenntlich gemacht. Eine erneute Öffentlichkeits- oder Behördenbeteiligung ist diesbezüglich nicht erforderlich.
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie **Stilleweg 2, 30655 Hannover** **Schreiben vom 30.04.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Untergrund der Planungsfläche **Geltungsbereich A** können lösliche Karbonatgesteine aus der Oberkreide in einer Tiefe anstehen, in der lokal Verkarstungserscheinungen möglich sind (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind jedoch selten und im Planungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht bekannt. Die nächstliegenden bekannten Erdfälle sind mehr als 600 m von der Planungsfläche entfernt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird in Kapitel 4.4.3 *Boden, Fläche* entsprechend ergänzt.
Im Untergrund der Planungsfläche **Geltungsbereich B** liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Ergänzung des Umweltberichtes ist nicht erforderlich, da dies im Zusammenhang mit den vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen unerheblich ist.
Die **beiden Planungsflächen** (Geltungsbereich **A und B**) werden jeweils der **Erdfallgefährdungskategorie 1** zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Damit	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird in Kapitel 4.4.3 *Boden, Fläche* entsprechend ergänzt.

besteht formal praktisch keine Erdfallgefahr und bei Bauvorhaben in den zwei Planungsbereichen kann daher bezüglich der Erdfallgefahr auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.	
Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im **östlichen Teil der Planungsfläche Geltungsbereich B** setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lößlehm, Auelehm (marine, brackische und fluviatile Sedimente). Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-1O mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da im Plangeltungsbereich B nur naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsmaßnahmen und keine Baumaßnahmen geplant sind, wird kein Erfordernis für Baugrunderkennungen gesehen.
	<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die Begründung wird bezüglich der Aussagen zu den Bodenbeschaffenheiten ergänzt. Die Korrekturen werden zum Satzungsbeschluss im Entwurf der Begründung kenntlich gemacht. Eine erneute Öffentlichkeits- oder Behördenbeteiligung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

Stadt Braunschweig

Anlage 7a
Stand: 27.03.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**
Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vom 18. Juli bis 19. August 2014
(1. Auslegung)
Dieser Beteiligung lag der Stand der Planung vom 19. Februar 2014 zugrunde

lfd. Nr.	**Stellungnahme Nr. 1 Schreiben der Kanzlei Blume. Wiemann. Kiesewetter vom 14.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
1.1	Wir zeigen an, dass wir ***4 Namen*** im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“. OE 39, vertreten. Die uns legitimierende Vollmacht von ***Name*** liegt Ihnen bereits vor, die Vollmachten für ***2 Namen*** sind als Anlage in Kopie beigefügt. Unsere Mandanten ***2 Namen*** sind Eigentümer, ***Name*** ist Erbbauberechtigte an den von ihnen selbst bewohnten o.a. Grundstücken, die unmittelbar an das Gebiet des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans angrenzen. Namens und im Auftrag unserer Mandanten nehmen wir zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung:	Die Interessenvertretung der Einwender durch das Rechtsanwaltsbüro wird zur Kenntnis genommen. Bei den Einwendern handelt es sich um Personen, deren Wohngrundstücke an das Grundstück des geplanten Lebensmittelmarktes angrenzen (Franz-Rosenbruch-Weg, Bergiusstraße).
1.2	**1. Städtebauliche Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB** Die Gemeinde hat einen Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.	Bereits in der Nahversorgungsuntersuchung für die Gesamtstadt Braunschweig aus dem Jahr 2004 wurde für den Nahversorgungsteilbereich Kanzlerfeld konstatiert: „Aufgrund der sehr geringen Verkaufsflächen der zwei im Teilbereich ansässigen Lebensmittelbetriebe erscheint die Nahversorgung langfristig gefährdet…“ Die in der Untersuchung erfassten zwei Lebensmittelbetriebe wurden tatsächlich zwischenzeitlich geschlossen. Der im Stadtteilzentrum David-Mansfeld-Weg befindliche Markt konnte nach einiger Zeit des Leerstandes wieder besetzt werden. Bei den Verhandlungen wurde aber deutlich, dass zur langfristigen Sicherung eine Vergrößerung der vorhandenen Verkaufsflächen notwendig ist. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche innerhalb des Bestandes ließ sich nicht realisieren. Eine Vergrößerung durch Erweiterung des Gebäudekomplexes ist aufgrund der komplexen Eigentumssituation nicht realistisch.

		In dem vom Rat der Stadt Braunschweig 2010 beschlossenen Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche wurden zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche definiert. Im Versorgungsteilbereich Kanzlerfeld wurde 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. Vor diesem Hintergrund ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes OE 39 „Franz-Rosenbruch-Weg“ zur Realisierung eines Lebensmittelbetriebes erforderlich, um die Aufgabe der Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zu erfüllen. Damit ist ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB gegeben.
1.3	**a)** Zum einen ist durch die ausgelegten Unterlagen nicht belegt, dass es des Vorhabens bedarf, um die verbrauchernahe Nahversorgung insbesondere mit Lebensmitteln auf absehbare Zeit sicherzustellen. Das Gutachten Dr. Donato Acocella aus 2010 führt aus, dass für das Jahr 2015 eine Verkaufsfläche von ca. 725 - 750 m² für Nahrungs-/Genussmittel für die Nahversorgung des OT Kanzlerfeld ausreiche. In einer Studie der GMA aus dem Jahr 2005/2007 wird ausgeführt, dass ein Supermarkt als Nahversorger bei ca. 4000 Einwohnern im Einzugsgebiet eine Verkaufsfläche von ca. 600m² bei bis zu 50 Stellplätzen benötige. Das Zentrenkonzept 2010 sieht- ausnahmsweise- vor, dass in dicht besiedelten Stadtquartieren mit mindestens 5.000 Einwohnern im Nahbereich eines Marktstandortes	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. Im Übrigen unterscheiden die Untersuchungen und Statistiken nicht zwischen Lebensmitteldiscountern und Vollversorgern. Ein Vollversorger hat im Gegensatz zu einem Discounter Frischeprodukte und eine größere Produktvielfalt im Sortiment und benötig im Allgemeinen eine größere Verkaufsfläche.

	die Bruttogeschossfläche eines Vollsortimenters bis zu 1.500 m² betragen, sofern dadurch keine benachbarten Zentren negativ tangiert werden. Die hier angedachte Verkaufsfläche von 1.200 m² legt den Eindruck nahe, dass es hier nicht mehr nur um die Nahversorgung geht, sondern auch schon darum, Versorgungsfunktionen für andere Bereiche der Stadt zu erfüllen. Eine solche Aufgabe obläge dem OT Kanzlerfeld nach dem raumordnerischen Zentrale- Orte-Prinzip und dem Zentrenkonzept der Stadt Braunschweig indes nicht.	Im Rahmen der Verfahrensumstellung wurde das Einzelhandelsgutachten aktualisiert und die nach LROP und RROP erforderlichen Prüfkriterien angewandt und das Planvorhaben einer schärferen Auswirkungsanalyse unterzogen. Dabei wurden auch die Kriterien des Beeinträchtigungsverbotes geprüft. Auswirkungen auf Nahversorgungsstandorte benachbarter Stadtteile ab einer Umsatzverteilung von 10 % können als Indiz für eine städtebauliche Relevanz angesehen werden. Dieser Schwellenwert wird für das benachbarte Nahversorgungszentrum Lehndorf und auch Watenbüttel erreicht. Mit Hilfe ergänzender Gravitationsberechnungen wurde daher eine verträgliche Verkaufsflächenobergrenze von insgesamt max. 1070 m² für das Planvorhaben ermittelt, die bei der Aktualisierung des Planvorhabens berücksichtigt wurde. Der Lebensmittelbetrieb im Teilbereich Lehndorf ist aufgrund seiner Größe latent gefährdet. Der Betreiber des Marktes in Lehndorf ist identisch mit dem Betreiber des Marktes im Kanzlerfeld. Mit der Realisierung der Planung am Standort Kanzlerfeld verpflichtet sich der Betreiber seinen Standort in Lehndorf um mindestens 10 Jahre ab Eröffnung des neuen Marktes weiter zu betreiben. Damit wird zumindest eine mittelfristige Sicherung dieses Standortes gewährleistet. Die Nahversorgung des Teilbereiches Lamme ist durch einen großflächigen Discounter ebenso wie die des Teilbereiches Watenbüttel durch einen großflächigen Vollversorger und einen Discounter ausreichend gesichert. Aufgrund der Lage des geplanten Vollversorgers im Kanzlerfeld an der Bundesallee wird es zwar zu Mitnahmeeffekten bezüglich Kunden aus den benachbarten Orten kommen. Dies wird aber nicht die Versorgungsfunktion der benachbarten Teilbereiche ersetzen oder verdrängen.
1.4	Kanzlerfeld hat ein Nahversorgungszentrum nördlich der Bundesallee, das nach wie vor Flächen zur Verfügung hält für einen Lebensmittelmarkt (ca. 670 m²) für einen Getränkemarkt (ehemalige Gaststätte) und für einen Drogeriemarkt (ehemaliger Schlecker-Markt). Es besteht vor dem Hintergrund der o.a. Zahlen mithin ein auskömmliches Raumangebot. Wenn die Vorhabenträgerin gleichwohl die bestehenden Möglichkeiten nicht nutzen möchte, liegt das daran, dass EDEKA als der Mieter des neuen Marktes eben andere Vorstellungen hat und aufgrund seiner Marktstellung auch nicht	Das bestehende Zentrum am David-Mansfeld-Weg besteht aus verschiedenen Ladenlokalen innerhalb eines Gebäudekomplexes im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft. Das vorhandene Ladenlokal des derzeitigen Lebensmittelbetriebes mit einer Verkaufsfläche von ca. 670 m² ist langfristig in seinem Bestand gefährdet. Dies war bereits zum Zeitpunkt der Wiederbesetzung nach dem Leerstand klar. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche kann nur durch Umbaumaßnahmen innerhalb des Gebäudes erfolgen. Die Festsetzungen des

	bereit ist und, so will es scheinen, auch nicht bereit sein muss-, sich über die vielleicht nicht ganz optimale Nutzung des den bestehenden Standorts Gedanken zu machen. Das Gutachten Dr. Donato Acocella aus 2010 belegt nichts anderes. Insbesondere legt es nicht dar, warum 2015 noch 725-750m² Verkaufsfläche ausreichend sind, bereits 2020 aber eine Verkaufsfläche von 1.400 - 1.500 m² erforderlich sein soll, und das bei der prognostizierten Abnahme und Alterung der Bevölkerung. Aber selbst wenn man die Zahlen einmal als plausibel unterstellte, ergäbe sich im „neuen Nahversorgungszentrum“ nördlich und südlich der Bundesallee eine potenzielle Gesamtverkaufsfläche von deutlich über 2.000 m². Eine Größe, die der OT Kanzlerfeld auch 2020 ff. nicht benötigt und deutlich auf andere Standorte ausstrahlen und dort zu Belastungen führen würde. Bei Lichte betrachtet zerstört die Planung das vorhandene Nahversorgungszentrum nördlich der Bundesallee- was soll sich dort noch ansiedeln und entwickeln, wenn der neue "Magnetbetrieb" südlich der Bundesallee liegt? - und darüber hinaus auf Sicht auch Nahversorgungsstrukturen in anderen Stadtteilen wie z.B. Lehndorf. Der Planung geht es daher, so der Eindruck unserer Mandanten, nicht darum, die Nahversorgung im OT Kanzlerfeld vernünftig und mit Augenmaß weiterzuentwickeln, sondern darum, dem Wunsch nach Optimierung der wirtschaftlichen Belange aufseiten von EDEKA und der Vorhabenträgerin verstärkt durch die Drohung, sonst abzuwandern, zu entsprechen - und dies um den Preis der Verödung bestehender Nahversorgungseinheiten. Weder die privaten Belange von EDEKA und der Vorhabenträgerin noch die abzusehenden Folgen für bestehende Nahversorgungsstrukturen sind indes geeignet, die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zu begründen.	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. Neben dem Problem der dafür fehlenden Flächen ist die Mitwirkungsbereitschaft aller betroffener Teileigentümer. Die Immobilie ist im Besitz einer Eigentümergemeinschaft mit über 60 Teileigentümern. Der Betreiber des Marktes ist selbst nicht Eigentümer. Ein Umbau der Immobilie kann nur durch die Eigentümer veranlasst werden. Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren wurde für einen Zeitraum von ca. ½ Jahr unterbrochen, damit die Eigentümergemeinschaft eine Realisierung eines Umbaus prüfen kann. Nach Ablauf des Zeitraumes wurde der Stadt mitgeteilt, dass die gewünschte erweiterte Verkaufsfläche nicht zur Verfügung gestellt werden könne. Die Möglichkeit, auf eine südlich gegenüberliegende Freifläche ausweichen zu können, ist eine verträgliche Variante, den Nahversorgungsstandort langfristig zu sichern. Das bisherige Zentrum am David-Mansfeld-Weg und der geplante neue Standort eines Lebensmittelbetriebes ist 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. Durch eine vorhandene Fußgängerampel und eine zusätzlich geplante Fußgängerquerungshilfe ist eine fußläufige Verbindung der beiden Standorte gesichert. Dabei ist die fußläufige Verbindung unter Berücksichtigung des Überwindens der Ortsdurchfahrt und des Abstandes zwischen den beiden Flächen mit anderen zentralen Nahversorgungsbereichen vergleichbar (z.B. Watenbüttel). Bei der vorgesehenen Umsiedlung innerhalb des Nahbereiches wird die Gefahr, dass letztlich gar kein Lebensmittelbetrieb im Kanzlerfeld verbleibt, deutlich reduziert. Die von den Einwendern angenommene potentielle Gesamtverkaufsfläche von deutlich über 2.000 m² bei Realisierung des Neubauprojektes ist irreführend. Nach Aktualisierung der Planung sind max. 1.070 m² Verkaufsfläche geplant und der derzeitige Lebensmittelmarkt hat eine Verkaufsfläche von ca. 670 m². Bei einer Wiederbelegung des vorhandenen Ladenlokals mit einem Lebensmittelmarkt ergäbe dies in Summe

		max. 1.740 m² Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel. Die Wiederbelegung mit einem Lebensmittelmarkt ist allerdings eher unrealistisch. Bei Realisierung des Neubauprojektes hat der Betreiber zugesagt, an dem bisherigen Standort einen Getränkemarkt mit ca. 400 m² einzurichten. Das aktualisierte Einzelhandelsgutachten hat bei der Betrachtung der Auswirkungsanalyse und der Ableitung einer verträglichen Verkaufsflächengröße die Möglichkeit der Wiederbelegung unterstellt. 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 vorgesehene Planung dient nicht der Befriedigung privater wirtschaftlicher Interessen eines einzelnen Betreibers oder Vorhabenträgers, wie hier unterstellt wird. Das Erfordernis der Sicherung der Nahversorgung durch Erweiterung der Verkaufsflächen hat sich bereits vor der Ansiedlung des derzeitigen Betreibers abgezeichnet. 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.
1.5	Um die städtebauliche Erforderlichkeit auch nur ansatzweise annehmen zu können, bedarf es weiterer und vor allen Dingen auch aktueller Bedarfsanalysen unabhängiger Institute, die mit einem unvoreingenommenen Blick auf die aktuelle und auf die künftig zu erwartenden Verhältnisse schauen.	Das Einzelhandelsgutachten von 2010 wurde im Auftrage der Stadt von einem anerkannten Fachbüro erstellt. Aufgrund der Dauer des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens, der Umstellung der Verfahrensart und erweiterten Anforderungen seitens der regionalen Einzelhandelsbetrachtung ist das Gutachten aktualisiert worden. Danach ist die Ansiedlung des Marktes auch nach aktuellen Bewertungen gerechtfertigt. Dem Bebauungsplan liegt abschließend das Gutachten vom 31.01.2018 zugrunde.
1.6	**b)** Dies gilt auch in die andere Richtung. Die Stadt behauptet, es bestehe kein Bedarf mehr an der im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Kita-Einrichtung. Warum nicht? Kanzlerfeld erlebt gerade einen massiven Generationenwechsel in den Wohnbaugebieten nördlich und insbesondere südlich der Bundesallee. Viele junge Familien mit Kindern siedeln sich zurzeit hier an,	Bezüglich der Kita-Bedarfe orientiert sich die Planung einer ausreichenden Versorgung am gesamtstädtischen Bedarf mit Blick auf die vom Rat beschlossenen Zielquoten und eines flächendeckenden Angebotes in den Stadtbezirken. Die Stadt Braunschweig erfüllt seit 2014 eine Versorgungsquote von 40 % für Kinder unter 3 Jahren und von

	so dass die Vermutung naheliegt, dass Kita-Einrichtungen wie die im rechtswirksamen Bebauungsplan vorgesehene benötigt werden. Das Argument, der Kita-Bedarf sei gesamtstädtisch gedeckt, verfängt insoweit nicht, weil es nicht darum geht, dass irgendwo in Braunschweig genügend Kita-Plätze vorhanden sind. Die Plätze müssen da vorhanden sein, wo sie benötigt werden, nämlich im südlichen Bereich des OT Kanzlerfeld. Der rechtswirksame Bebauungsplan bezog sich mit seiner Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kita-Einrichtung ja gerade auf den südlichen Bereich. Dann muss die Aufgabe dieses Planungsziels aber auch explizit einhergehen mit der gesicherten Prognose, dass kein Bedarf in diesem Bereich bestehe. Eine entsprechende Bedarfsanalyse fehlt (natürlich).	100 % für Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahren. Diese Quote entsprach dem tatsächlichen Bedarf und der Nachfrage nach Betreuungsplätzen und Braunschweig. Inzwischen ist eine leichte Steigerung bei der Inanspruchnahme von Betreuungsplätzen durch Eltern erkennbar. Entsprechend werden bedarfsgerecht zusätzliche Betreuungsplätze geschaffen. Diese entstehen z. B. mit Inbetriebnahme im Frühjahr 2018 in der neuen Kita in Lamme. Damit wird der wohnortnahe Bedarf im Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel gedeckt. Die entsprechenden Quoten, Kapazitäten und Auslastungen der jeweiligen Einrichtungen werden jährlich im KITA-KOMPASS der Stadt Braunschweig veröffentlicht. Der Bedarf an zusätzlichen Betreuungsplätzen wurde während des Aufstellungsverfahrens mehrfach überprüft und ist weiterhin nicht erkennbar. Ein Verzicht auf die Vorbehaltsfläche ist insofern gerechtfertigt.
1.7	**c)** Unabhängig davon halten die Gutachter eine enge Verzahnung des Plangebiets und des Vorhabens mit dem nordöstlich der Bundesallee und südlich des David-Mansfeld-Weges vorhandenen Nahversorgungszentrum für zwingend. Nur eine solche enge Verzahnung gefährde die Versorgungsstrukturen nicht. Abgesehen davon, dass selbst eine solche enge Verzahnung die Gefährdung der Versorgungsstrukturen in Kanzlerfeld und Lehndorf nicht beseitigen würde, enthält der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keinerlei Festsetzungen, die die enge Anbindung gewährleisten würden. Besteht die städtebauliche Erforderlichkeit i.S. von § 1 Abs. 3 BauGB aber nur, wenn das Vorhaben an das bestehende Nahversorgungszentrum engstens angebunden ist, muss der Bebauungsplan zwingend die Festsetzungen enthalten, die diese enge Anbindung erst sicherstellen. Solange es diese Festsetzungen nicht gibt, steht die Planung im Konflikt mit § 1 Abs. 3 BauGB.	Zur Verbesserung der fußläufigen Verbindung zwischen altem und neuem Einzelhandelsstandort über die Bundesallee hinweg ist eine zusätzliche Querungshilfe zwischen dem Vollanschluss und dem benachbarten Knotenpunkt Bundesallee – Stauffenbergstraße – Adolf-Bingel-Straße geplant. Damit wird der wünschenswerten Verknüpfung der beiden Seiten entsprochen. Eine darüber hinausgehende bindende Vorgabe hinsichtlich der anzusiedelnden Einzelhandelsnutzungen am Altstandort ist nicht vorgesehen, da sich der Standort im Eigentum Dritter befindet und für den Altstandort eine flexible Nachnutzungsmöglichkeit verbleiben soll. Die geplante Fußgängerquerung ist im Vorhabenplan dargestellt und ist im Rahmen der Errichtung des Marktes herzustellen. Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für diese Maßnahme. Die Verpflichtung zur Kostenübernahme wird verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.
1.8	**d)** Vor diesem Hintergrund dürfte auch das Plangebiet falsch geschnitten sein. Das Plangebiet müsste, um die gebotene Konfliktlösung bewirken zu können, über die Bundesallee bis hin zum Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg ausgedehnt werden. Überquerungshilfen und andere für die notwendige Verzahnung sorgenden Festsetzungen müssten im Bebauungsplan selbst festgesetzt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann solche Festsetzungen über den Bereich des	Auf das Vorgenannte wird verwiesen. Eben die von der Einwenderin vorgeschlagene Möglichkeit wird hier herangezogen, indem über den Durchführungsvertrag die Sicherung der Herstellung der Querung verbindlich bestimmt wird. Weitergehender Festsetzungen in einem Bebauungsplan bedarf es damit nicht. Die Erweiterung des Plangebietes über die Bundesallee hinaus auf die Fläche des alten Nahversorgungsstandortes läuft ins Leere.

	eigentlichen Vorhaben- und Erschließungsplans hinaus vorsehen.	Diese Flächen befinden sich in Privateigentum und nicht in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers. Festsetzungen auf dieser privaten Grundstücksfläche sind ohne Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht umsetzbar.
1.9	**e)** Der Grundsatz der Konfliktbewältigung verlangt im Übrigen auch die Hereinnahme des WR-Gebiets. Der noch aktuelle Bebauungsplan verfolgt mit der Festsetzung des WR Gebiets und von darauf bezüglichen Gemeinbedarfsflächen für das gesamte Plangebiet ein konsistentes, auf die reine Wohnnutzung ausgerichtetes planerisches Konzept. Will er in dieses das gesamte Gebiet betreffende Konzept, auf dessen Bestand die Bewohner des Gebiets vertraut haben und weiterhin vertrauen, eingreifen, kann er dies nicht nur punktuell tun, wie er es zur Zeit vorhat, sondern muss wiederum das ganze Gebiet in den Blick nehmen. Dass Vorhabenträger und Stadt anders verfahren wollen, lässt sich im Grunde nur damit erklären, dass sie meinen, auf diese Weise den Kreis der für einen Normenkontrollantrag Antragsbefugten minimieren zu können. Mit diesem deutlich zu kurz greifenden Ansatz verkennen sie die Anforderungen, die § 1 Abs. 3 und 7 BauGB an eine Bauleitplanung stellen.	Der Grundsatz der Konfliktbewältigung verlangt die Berücksichtigung der Belange des benachbarten WR-Gebietes. Im vorliegenden Fall ist insbesondere der Aspekt Lärmschutz von Bedeutung. Der Bebauungsplan trifft hierzu umfangreiche Festsetzungen. Es sind keine planungsrechtlich relevanten Änderungen bestehender Festsetzungen für das Wohngebiet erforderlich. Insofern fehlt das Erfordernis, den Bebauungsplangeltungsbereich auf das Wohngebiet auszudehnen. Die Vermutung, dass der Kreis möglicher Kläger gering gehalten werden solle, ist unzutreffend. Der Einwenderin sollte bewußt sein, dass sich das Recht einer Normenkontrollklage nicht aus der konkreten nachbarschaftlichen Lage ableitet, sondern aus dem jeweiligen Umstand der Betroffenheit durch eine Planung.
1.10	**2. Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a BauGB** Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S. des § 13a BauGB, erlassen im beschleunigten Verfahren, ist gem. § 13 Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet werden soll, das der UVP-Pflicht nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegt. Das Vorhaben stellt sich als großflächiger Einzelhandelsbetrieb i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dar, für welches nach dem UVPG die Pflicht zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls besteht Im Begründungsentwurf wird lapidar erklärt, dass die Prüfung durchgeführt worden sei, sich dabei die Pflicht zur Durchführung einer UVP nicht ergeben habe. Wir beantragen, die Unterlagen zur Allgemeinen Vorprüfung, aus denen sich ergibt, was im Einzelnen von wem wann und mit welchem Ergebnis geprüft würde, offenzulegen und uns in Kopie zur Verfügung zu stellen. Ohnehin gehören diese Unterlagen zu den wesentlichen mit auszulegenden Unterlagen; auf sie hätte in der Bekanntmachung	Das Aufstellungsverfahren wird in ein klassisches Normalverfahren umgestellt. Damit verliert die Einwendung ihre Grundlage. Mit der Verfahrensumstellung ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich geworden. Ein entsprechendes Verfahren wurde nachträglich begonnen und wird parallel zum Bebauungsplan zum Abschluss gebracht.

	nach § 3 Abs. 2 BauGB ausdrücklich hingewiesen werden müssen.	
1.11	Die Einschätzung der Stadt, eine UVP sei nicht erforderlich, wird durch die ausgelegten Unterlagen und Gutachten nicht getragen. Der Gesetzgeber selbst geht bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (vgl. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) davon aus, dass derartige Vorhaben in der Regel mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG sowie mit nachteiligen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt verbunden sind. Die gesetzliche Vermutung ist zwar widerleglich, aber sie muss eben auch erst einmal konkret und substantiiert widerlegt werden. Die vorgelegten Gutachten leisten diese Arbeit nicht. Im Gegenteil: Das Verkehrsgutachten arbeitet mit anfechtbaren Zahlen, das schalltechnische Gutachten bestätigt, dass die Orientierungswerte der TA Lärm und der DIN 18005 nicht eingehalten werden. Der grünordnerische Fachbeitrag beschreibt zwar noch die vielfältigen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und das Stadtbild, bewertet sie dann aber, ohne dass dies irgendwie nachvollziehbar würde, als unerheblich. Nach diesseitiger Auffassung ist das Vorhaben letztlich UVP-pflichtig, was den Weg über § 13a BauGB ausschließt. Selbst wenn man dies anders sähe, wäre angesichts der Gutachten, auf die wir noch näher eingehen, festzustellen, dass der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 BauGB in der Abwägung fehlerfrei zu berücksichtigen, nicht genügt ist.	Mit der Umstellung des Planaufstellungsverfahrens auf ein Normalverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. Die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Damit verliert die Einwendung ihre Grundlage.
1.12	**3. Entwicklungsgebot, § 8 Abs. 2 BauGB** Ist § 13a BauGB nicht einschlägig, gilt das Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, dem zufolge der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss. Der Inhalt des Planentwurfs genügt diesem Gebot nicht. Der Flächennutzungsplan stellt den fraglichen Bereich als Wohnbaufläche dar. Das in der B-Plan-Begründung genannte „Zentrum für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen“ liegt weiter östlich und meint offenkundig den Bereich nördlich der Bundesallee und südlich des David-Mansfeld-Weges. Ausdrücklich auf dem Flächennutzungsplan vermerkter	Im Zusammenhang mit der Umstellung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens auf ein Normalverfahren wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Hierfür wurde ein Parallelverfahren durchgeführt. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 BauGB entsprochen.

	Stand der F-Planung ist Januar 2014, was bedeutet, dass die bauleitplanerischen Vorstellungen, die sich aus dem Flächennutzungsplan ergeben, den aktuellen Vorstellungen der Stadt entsprechen. Die Stadt könnte daher mit dem Einwand, der Plan sei nicht aktuell, nicht gehört werden. Aus der im Flächennutzungsplan dargestellten "Wohnbaufläche" lässt sich kein „großflächiger Einzelhandel“ entwickeln, auch nicht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Ausdehnung des im Flächennutzungsplan dargestellten „Zentrums“ über die Bundesallee nach Süden bis hin zu dem geplanten Standort für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Wege der Auslegung und unter Berufung auf die Großmaßstäblichkeit des Flächennutzungsplans ist nicht möglich. Die offenkundig trennende Wirkung der Bundesallee steht einer solchen Auslegung ebenso entgegen wie der Umstand, dass man den nördlich der Bundesallee gelegenen Standort seinerzeit ganz bewusst ausgewählt hatte, weil der Schwerpunkt der Wohnbauflächen eindeutig nördlich der Bundesallee lag und auch heute liegt. Ein Abrücken von dieser Grundsatzentscheidung kann nur in einem transparenten Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen; dies folgt schon aus § 1 Abs. 3 BauGB. Festzustellen ist danach, dass die Planung zurzeit gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB verstößt.	
1.13	**4. Trennungsgrundsatz, § 50 BImSchG** Der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG besagt, dass bei einer raumbedeutsamen Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dass dieser Grundsatz überhaupt schon Beachtung gefunden hat, ist dem Planentwurf und den weiteren Unterlagen nicht ansatzweise zu entnehmen. Einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb direkt neben ein WR-Gebiet zu setzen, ist im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz schon sehr ambitioniert. Dies zu tun, obwohl die Orientierungswerte der TA Lärm und der DIN 18005 nicht eingehalten werden und der -behauptete- Bedarf auch anderweitig weitgehend gedeckt werden kann, stellt nichts anderes als einen offensichtlichen Verstoß gegen diesen Grundsatz dar,	Der genannte Trennungsgrundsatz gilt nicht ultimativ. Gerade in Innenstädten und verdichteten Siedlungsbereichen besteht keine Möglichkeit, durch geeignete Abstände Immissionen zu verhindern. Aus diesem Grunde ist es gerechtfertigt, in räumlichen Nahtstellen auf andere Regelungen zurückzugreifen, um den entsprechenden Immissionsschutz sicherzustellen. Dabei ist auch die Betrachtung einzubeziehen, dass die Nahversorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfes eine Erreichbarkeit direkt vor Ort voraussetzt. Aufgrund der Tatsache, dass das Vorhaben der Nahversorgung des umliegenden Gebietes dienen soll, ist nur eine integrierte Lage innerhalb des Ortsgefüges geeignet, dem Aspekt einer guten fußläufigen Erreichbarkeit des Marktes von der umgebenden Wohnbebauung zu entsprechen. Um negative Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung soweit wie möglich zu vermeiden, werden aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, mit denen die

	der zur Unwirksamkeit der Planung führen würde.	maßgeblichen Grenzwerte eingehalten werden. Der Trennungsgrundsatz kann der vorgesehenen Planung insofern nicht entgegen gehalten werden.
1.14	**5. Festsetzungen des Bebauungsplans** **a)** Die Positionierung des Baufensters ist nicht geeignet, den gebotenen Bezug zu dem nordöstlich der Bundesallee gelegenen Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld -Weg herzustellen. Um den Bezug, der in den Unterlagen gefordert wird, auch nur ansatzweise herzustellen- angesichts der Breite und Verkehrsbelastung auf der Bundesallee ist ohnehin mehr als fraglich, ob über die Bundesallee hinweg ein Bezug überhaupt hergestellt werden kann, zumal dann, wenn die Straßenbahn zusätzlich trennend hinzukäme -, müsste der Eingang des Marktbereiches nach Norden/Nordosten ausgerichtet sein und nicht nach Südosten. Nach der derzeitigen Planung weist der Eingangsbereich nach Südosten in Richtung des WR-Gebiets. d.h. auch der möglicherweise angestrebte Platzcharakter der Stellplatzflächen vor dem Eingang zum Marktgebäude wirkt nicht in Richtung David-Mansfeld- Straße, sondern weit in Richtung des WR-Gebiets.	Mit der Positionierung des Baufensters wird in erster Linie die städtebauliche Wirkung des Baukörpers innerhalb des Siedlungsgefüges definiert. Dabei ist eine bauliche Fassung des Straßenraumes im Kreuzungsbereich der Bundesallee / Ecke Stauffenbergstraße ein wesentliches städtebauliches Kriterium. Um die fußläufige Verknüpfung mit dem Altstandort zu verbessern, ist neben der vorhanden signalgeregelten Fußgängerquerung im Bereich der Kreuzung eine zusätzliche Querungshilfe in Form einer Mittelinsel, westlich des Einmündungsbereiches Krukenbergstraße, vorgesehen. Aufgrund der vorhandenen Garagenanlage auf dem Parkplatz des Altstandortes und zu beachtender Sicherheitsabstände zum Einmündungsbereich der Krukenberstraße ist eine Verschiebung der Querungshilfe in östliche Richtung nicht möglich. Die über die geplante Querungshilfe über die Bundesallee geführte Lauflinie von fußläufigen Kunden aus dem Altstandort mündet in die westliche Verkehrsachse der Stellplatzanlage. Der Eingangsbereich des neuen Lebensmittelmarktes befindet sich dabei voll in der Sichtachse. Eine Verlagerung des Eingangsbereiches in nördliche Richtung würde die Wegebeziehung allenfalls um ca. 25 m verkürzen. Für eine funktionierende und Akzeptanz findende fußläufige Wegebeziehung sind die sichere Querung der Bundesallee und Blickbeziehungen von größerer Bedeutung als die absolute Entfernung oder die konkrete Lage des Eingangs.
1.15	**b)** Die Stellplätze müssten dementsprechend an anderer, im Zweifel den Straßen stärker zugewandter Stelle liegen. Stattdessen werden, insoweit abwägungsfehlerhaft, die Werbeinteressen des künftigen Marktbetreibers und somit die Verwertungsinteressen der Vorhabenträgerin befördert. Das zwingend zu erreichende Planungsziel, nämlich die Verknüpfung des Bereichs südlich der Bundesallee mit dem Versorgungsbereich nördlich der Bundesallee, wird offenkundig verfehlt.	Eine Verschiebung des Baukörpers in östliche Richtung und der Stellplatzanlage westliche Richtung würde keine grundsätzliche Verbesserung der fußläufigen Wegebeziehung bewirken. Eine bloße Reduzierung der Länge der Wegebeziehung um ca. 25 m ohne nennenswerte Verbesserung der Blickbeziehung zum Eingangsbereich oder der sicheren Benutzbarkeit der Querungshilfe bringt keine wesentliche Verbesserung gegenüber der vorgesehenen Planung. Der Einwender geht fehl, wenn er annimmt, die Stellung des Gebäudes würde die Werbeinteressen des Betreibers befördern. Einzelhandelsmärkte, gerade auch Lebensmittelnahversorger, sind regelmäßig bemüht,

		ihr Parkplatzangebot zur Straße hin zu zeigen. Von dieser auch von der Vorhabenträgerin verfolgten planerischen Absicht wurde zugunsten einer klaren städtebaulichen Einfassung des öffentlichen Straßenraumes Abstand genommen.
1.16	**c)** Die Stellplatzanlage direkt an die Wohngrundstücke im WR-Gebiet zu legen und 60 Stellplätze auszuweisen, obwohl nur 35 Stellplätze notwendige Stellplätze sind, widerspricht dem Trennungsgrundsatz des § 50 BlmSchG ebenso wie dem Gebot einer fairen Lastenverteilung. Denn die Nachteile, die mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb verbunden sind, haben so in erster Linie die unmittelbar angrenzenden Grundstücke und ihre Eigentümer, die Vorteile allein der Marktbetreiber und die Vorhabenträgerin. Die Zahl der Stellplätze muss, will man das Vorhaben überhaupt realisieren können, auf die Zahl der notwendigen Stellplätze reduziert werden. Die Stellplätze müssten zudem deutlich von den Grundstücken im WR-Gebiet abgerückt werden, ebenso die Lärmschutzeinrichtungen.	Nach den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf entsprechend der Ausführungsbestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO 1 Einstellplatz je 10 bis 20 m² nachzuweisen. Nach der aktuellen Planung von 1070 m² Verkaufsfläche wären danach 54 bis 107 Einstellplätze erforderlich. Da der Markt auf die Nahversorgung ausgerichtet ist, und ein hoher Anteil von Kunden mit dem Fahrrad oder zu Fuß den Markt aufsucht, ist die Anwendung eines niedrigen Stellplatzschlüssels gerechtfertigt. Die Anzahl der nunmehr geplanten 63 Stellplätze entspricht daher der Anzahl der notwendigen Stellplätze. Um unzulässige Immissionen auf die Nachbarschaft zu vermeiden, trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen zum Lärmschutz. Damit werden die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft eingehalten. Die Lärmschutzwände entsprechen den bauordnungsrechtlichen Abstandserfordernissen. Die Notwendigkeit, davon weitergehend von der Grundstücksgrenze abzurücken, ist nicht erkennbar.
1.17	**d)** Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlage erscheinen angesichts der Kubatur des Marktgebäudes weder Stadtbild- noch nachbarverträglich. Der OT Kanzlerfeld wurde nach dem städtebaulichen Prinzip der Gartenstadt angelegt und blieb von der Kernstadt durch einen Grüngürtel getrennt (vgl. http:/de.wiki-pedia.org/wiki/Kanzlerfeld). Man wohnt dort auf vergleichsweise großzügig geschnittenen Grundstücken „im Grünen“. Es dominiert eine Bungalow-Bebauung. Nur an wenigen Stellen finden sich Wohngebäude mit Walm- oder Satteldach. Das Haus von ***Name*** wurde als Öko-Haus errichtet und findet in dem o.a. Wikipedia-Eintrag ausdrückliche Erwähnung. Das „klotzartige“ Marktgebäude ist in Kanzlerfeld ohne Vorbild, es fügt sich in den vorhandenen gartenstädtisch geprägten Rahmen nicht ein und wird die städtebauliche Wirkung des OT Kanzlerfeld deutlich verändern.	Die in der Einwendung aufgeführten Einschätzungen von städebaulichen Vorzügen des Kanzlerfelds werden geteilt. Maßgeblich die Abgrenzung zur Kernstadt durch einen Grüngürtel und der Umstand, dass auf großen Grundstücken viele grüne Strukturen angelegt sind, vermögen aber keine bindenden Voraussetzungen für die Gestaltung des Nahversorgungsmarktes zu formulieren. 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 wiederspiegeln. Eine Veränderung des Gebietscharakters des angrenzenden Wohngebietes ist damit nicht verbunden.

	Dieser Aspekt hätte bedacht werden müssen, denn die Anwohner des angrenzenden WR-Gebiets, die sich nicht zuletzt wegen des „grünen“ Gartenstadtcharakters in Kanzlerfeld angesiedelt haben, durften und dürfen darauf vertrauen, dass ihr Interesse, dass dieser Charakter erhalten bleibt und ihre Ansiedlungsentscheidung nicht durch eine Veränderung des Gebietscharakters konterkariert wird, Beachtung findet. Allerdings ist davon in der Planung (Festsetzungen und Begründung) nichts zu erkennen.	Richtigerweise ist bei einer Neuplanung auf die Umgebung Rücksicht zu nehmen. Daraus lässt sich jedoch kein Abwehranspruch gegenüber jeglicher weiteren Bebauung oder Nachverdichtung ableiten. Der Neubau nimmt mit seiner Gestalt bezug auf seine Nachbarschaft, ohne sie vollständig zu übernehmen. Er verdeutlicht damit seine Eigenständigkeit. Auch bezüglich der Kubatur und Höhe nimmt der Baukörper ausreichend Rücksicht auf die Umgebung. Gleichwohl hat der Vorhabenträger die Gestaltung des Baukörpers in der aktuellen Überarbeitung modifiziert und die Höhe des Baukörpers gestaffelt.
1.18	Im Gegenteil - mit dem Hinweis, die Firsthöhen der angrenzenden Bebauung lägen mit bis zu 8,50 m deutlich über der Höhe des geplanten Gebäudes, führt die Begründung - bewusst? - in die lrre. Denn die Firsthöhen sind tatsächlich deutlich niedriger: Bergiusstraße 2e = 8,05 m; Bergiusstraße 2f= 8,20 m; Franz-Rosenbruch-Weg 1 = 7 m; Franz-Rosenbruch-Weg 3 = 8 m; Stauffenbergstraße 2, 2a, 2b = 7 m. Demgegenüber würde der Markt-Neubau die 9 m-Grenze überschreiten, da von der Realisierung der PV-Anlage sicher auszugehen ist, auch wenn in den Skizzen und Zeichnungen des Marktes - warum? - keine PV-Module dargestellt sind. Im Neubaugebiet Kanzlerfeld/Buchenberg wurden PV-Anlagen sogar gefordert. was - nebenbei bemerkt- die Frage aufwirft, warum diese Forderung hier in Gestalt einer entsprechenden Festsetzung nicht gefordert wird. Das neue Vorhaben wird sich mithin nicht in den vorhandenen Rahmen einfügen, sondern ihn erheblich überschreiten. **Fazit**: Die Höhenfestsetzungen müssen deutlich reduziert werden. und zwar unabhängig davon, wo der Standort des Gebäudes liegt. Eine Erhöhung des Gebäudes durch Photovoltaikanlagen auf bis zu 9.05 m ist nicht hinnehmbar. Zusätzlich ist festzusetzen, dass auf den Gebäuden keine weiteren Aufbauten wie z.B. Antennen-, Sendemasten etc. zulässig sind. Sie würden das Ortsbild und die WR-Situation weiter beeinträchtigen. Festzusetzen sind zudem Maßnahmen gegen die Blendwirkung von PV-Anlagen (vgl. zum Problem OLG Karlsruhe, Urt. v. 13.12.2013 - 9 U 184/11).	Die in der Begründung zum Bebauungsplan zitierte Höhe der benachbarten Bebauung basiert auf Aktenlage der jeweiligen Baugenehmigungen. Demnach betragen die genehmigten Firsthöhen der benachbarten Wohngebäude Bergiusstraße 2e = 7,8 m, Bergiusstraße 2f = 8,5 m, Franz-Rosenbruch-Weg 1 = 7,0 m, Franz-Rosen-Bruch-Weg 3 = 8.2 m und Stauffenbergstraße 2, 2a, 2b = 7,4 m. Im Übrigen ist nach der für das angrenzende Wohngebiet geltenden örtlichen Bauvorschrift für 1-geschossige Bebauung eine Firsthöhe bis max. 8,50 m zulässig. Die PV-Anlagen sind für die Realisierung des Marktes weder rechtlich noch tatsächlich zwingend erforderlich. Der Vorhabenträger zieht zwar in Erwägung, eine solche zu realisieren, aber es ist nicht abschließend entschieden. Sie stellen insofern eine Option dar. Der Vollständigkeit halber wurden die nachfolgenden Änderungen der Zeichnungen des Marktes entsprechend ergänzt. Das Baugebiet Buchenberg war als Modellprojekt in Verbindung mit öffentlichen Fördermitteln konzipiert worden. Ein Bezug zu diesem Baugebiet ist für das Planverfahren irrelevant. 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 geltendem 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. Auf die Stellungnahme zu Nr. 1.17 wird insofern verwiesen. Natürlich ist dabei im Rahmen des Gebotes der Rücksichtnahme der Aspekt der Verträglichkeit zu betrachten.

		In Bezug auf die Gebäudehöhe ist hier jedoch kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebotes erkennbar. Eine textliche Festsetzung zum Ausschluss einer Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.19	**e)** Die Lärmschutzeinrichtungen sind, wie die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, ungenügend. Es sind keinerlei Gründe ersichtlich, die es vorliegend rechtfertigen könnten, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem WR-Gebiet zu planen und dabei die maßgeblichen Immissionswerte nicht einzuhalten. Der zwingend gebotene Immissionsschutz muss nicht zurückstehen, weil die dafür notwendigen Investitionen für die Vorhabenträgerin zu kostspielig wären bzw. die Vorhabenträgerin darauf besteht, deutlich mehr Stellplätze zu haben. als dies durch die Einrichtung geboten wäre. Die Planung ist (auch) insoweit rechtswidrig.	Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend überarbeitet und auf Grundlage von Überarbeitungen und Ergänzungen des Lärmgutachtens nachgebessert. Damit wird die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm für ein WR-Gebiet sichergestellt. Der Bebauungsplan OE 39 bezieht sich auf die abschließende Fassung des schalltechnischen Gutachtens vom 23.04.2018 . Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (A VIII) sowie der Begründung des Bebauungsplanes (Kapitel 4.4.6 sowie 5.7) berücksichtigt.
1.20	Davon abgesehen gilt: Soweit unter der textlichen Festsetzung Nr. VII Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorgesehen werden, sind die Festsetzungen zu unbestimmt. Worauf kann/muss sich die Nachbarschaft denn konkret einstellen, wenn in der textlichen Festsetzung Nr. VII 1.4 vorgesehen ist, dass von den Festsetzungen zu den Lärmschutzanlagen in Ausführung und Höhe ganz oder teilweise abgewichen werden kann, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist? Weder ist erkennbar, was „der erforderliche Schallschutz" sein soll, noch, wie dieser Schallschutz bewirkt werden soll.	Die Nachbarschaft hat Anspruch auf die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm. Sofern diese überschritten werden, muss durch geeignete Maßnahmen die Einhaltung an der schutzwürdigen Nutzung sichergestellt werden. Damit ist der von der Einwenderin nachgefragte erforderliche Schallschutz bestimmt. Dabei hat die Nachbarschaft keinen Anspruch auf eine bestimmte Form der Maßnahmen. Bei der textlichen Festsetzung handelt es sich um eine Ausnahmeregelung, um ggf. notwendige Änderungen bei der Ausführung der Lärmschutzwände unter Einhaltung der Immissionsrichtwerte und der Orientierungswerte zu ermöglichen.
1.21	Was die textliche Festsetzung Nr. VII 1.5 betrifft, erscheint fraglich, ob sie das Gewollte wiedergibt. Aus den Unterlagen ergibt sich, dass die Fahrgassen der Stellplatzfläche in Asphalt befestigt werden sollen, also ohne jegliche Fugen. In der textlichen Festsetzung Nr. VII 1.5 heißt es aber, dass für die Fahrgassen der Stellplatzfläche der Einbau eines lärmmindernden Fahrbahnbelags mit einem Pflaster der Fugenbreite kleiner 3 mm festgesetzt wird. Was soll denn nun gelten?	Die Fahrgassen sollen aus nicht geriffeltem Gussasphalt hergestellt werden. Zur Beseitigung des Widerspruchs wurden die Planunterlagen zwischenzeitlich bereits entsprechend korrigiert.
1.22	Im Übrigen: Welcher Bodenbelag ist im Anlieferbereich vorgesehen? Dies muss u.a. angesichts der hier zum Einsatz kommen-	Der Anlieferbereich wird in der gleichen Weise ausgeführt wie die Fahrgassen, also in Gussasphalt. Eine weitergehende planungsrechtliche Bestimmung aufgrund des

	den Rollcontainer geregelt sein, um die Lärmimmissionen, die von hier herrühren, richtig erfassen und bewerten zu können.	Einsatzes von Rollcontainern ist nicht erforderlich. Zudem ist der Anlieferbereich eingehaust.
1.23	Weitere Festsetzungen zum Lärmschutz wären mindestens erforderlich (ohne dass dadurch die Rechtmäßigkeit der Planung sicher erreicht werden könnte): Alle Emissionsquellen und -zustände müssen erfasst und geregelt werden. So müssten genaue Vorgaben gemacht werden: Anlieferverkehr begrenzt auf 1 Lkw und 4 kleine Lieferfahrzeuge/Tag; Betriebszeiten von 8.00- 21.00 Uhr, Anlieferzeiten nicht vor 7.00 Uhr und nicht nach 21.00 Uhr; Ausschluss weiterer Tore, Türen, Fenster etc. an den Gebäudewänden, aus denen Geräusche auf die Umgebung einwirken könnten; Vorhandensein und Handhabung der Rolltore (vollständiges Geschlossensein des Anliefer-, Lager-, Müll- und Pressenbereichs bei geräuschverursachender Tätigkeit); Lage, Höhe, Betriebsparameter und Wartungsintervalle der lärmverursachenden Haustechnik (Lüftungs-, Kühlungsanlagen/-aggregate, max. Schallpegel, regelmäßige Wartungsintervalle (mind. alle 2 Jahre) etc.); Lage und Handhabung der Müllcontainer, Müllpresse etc.; Ausschluss von Müll-, Wertstoffcontainern auf dem Gelände, keine Verkaufswagen u .ä. auf dem Parkplatz; keine geräuschemittierenden Werbeanlagen (klapperndes Fahnengestänge, Fahnen etc.).	Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend auf Grundlage des überarbeiteten Schallgutachtens in der letzten Fassung vom 23.04.2018 überarbeitet. Dementsprechend wurden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie die Begründung überarbeitet und werden in dieser Fassung nochmals öffentlich ausgelegt. Mit den getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass es in der Nachbarschaft nicht zu unzulässigen Lärmimmissionen kommt. Darüber hinausgehende Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich. Weitergehende Regelungen zu Details der Ausführung können bei Bedarf im Rahmen der Baugenehmigung getroffen werden.
1.24	Lichtimmissionen werden nicht angesprochen. Dabei werden auf dem Parkplatz eine ganze Reihe von Laternen stehen. Wie viele? Wo sollen sie stehen? Wie lange sollen sie in welcher Stärke leuchten?	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. Ein Regelungserfordernis auf der Ebene der Bauleitplanung ist nicht erkennbar.
1.25	Dies alles - und mehr- muss klar geregelt und vorgegeben sein. Zum einen, um eine hinreichend bestimmte und der Vorhabenträgerin keine Spielräume belassende Grundlage für immissionstechnische Begutachtungen zu haben. Zum anderen aber auch, um dem Vorhaben einen klaren und kontrollier- und vollziehbaren Rahmen zu geben. Zur Zeit sieht der Planentwurf bemerkenswert viele Regelungslücken vor, die der Vorhabenträgerin und späteren Marktbetreibern Möglichkeiten lassen, ihre wirtschaftlichen Zwecke weiter zu Lasten der Nachbarschaft zu optimieren. Der Schutz der Nachbarschaft muss indes eindeutig Vorrang haben, sollen Bebauungsplan und	Auf Grundlage der Überarbeitung des Lärmschutzkonzeptes auf Basis des überarbeiteten Lärmgutachtens wurden die Regelungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend modifiziert, um die Einhaltung der maßgeblichen Immissionrichtwerte sicherzustellen und werden in dieser Fassung nomals öffentlich ausgelegt. Ein darüber hinaus gehendes Regelungserfordernis auf der Ebene der Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

	Vorhaben überhaupt Chancen auf rechtswirksame Realisierung haben. Sofern die erforderlichen Regelungen nicht im Bebauungsplan erfolgen sollen - planungsrechtliche Restriktionen bestehen bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan insoweit bekanntlich nicht - , muss der Durchführungsvertrag die Regelungen aufnehmen und sie so ausgestalten, dass der nachbarschützende Charakter deutlich wird und die Nachbarn in die Lage versetzt werden, aus dem – insoweit nachbar-oder drittschützenden - Durchführungsvertrag eigene Ansprüche gegen den Vorhabenträger geltend zu machen.	
1.26	**f)** Die vorgesehene <u>örtliche Bauvorschrift</u> ist in der vorgesehenen Fassung unwirksam. Die örtliche Bauvorschrift hat ihre Grundlage in § 84 Abs. 3 NBauO. Örtliche Bauvorschriften nach diesem Absatz werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Für sie gilt das Zitiergebot, d.h. es ist deutlich zu machen, auf welcher Ermächtigungsgrundlage die Satzung konkret erlassen werden soll. Hierzu schweigt der Entwurf. Ebenso dazu, welche bestimmten städtebaulicben oder baugestalterischen Absichten i.S. des § 84 Abs. 3 Satz 1 NBauO verfolgt werden.	Die Regelungen zur örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) sind im Teil B der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgeführt. Der Hinweis auf die Ermächtigungsgrundlage der NBauO erfolgt direkt unter der Überschrift. Damit ist dem Zitiergebot Rechnung getragen worden. Die verfolgten städtebaulichen und gestalterischen Absichten sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.
1.27	Im Übrigen - wenn die Gemeinde also Werbeanlagen meint auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 NBauO steuern zu wollen, dann zum Schutze der Nachbarschaft und des Ortsbildes wesentlich restriktiver: Irgendeine Fernwirkung von Werbeanlagen ist auszuschließen- es geht ja um Nahversorgung, nicht um fernwirkende Werbung. Der geplante Werbepylon sollte daher entfallen; jedenfalls darf er nicht höher sein als das Marktgebäude, Vergleiche mit den Höhen anderer Werbepylone sind nicht zulässig, da diese in GE-Gebieten stehen. Keine beleuchteten Werbeanlagen, jedenfalls nicht außerhalb der Betriebszeiten und nicht in Richtung des WR-Gebiets. Wenn Werbeanlagen an den Gebäudewänden, dann nur in Richtung der Straßen, nicht an den ins WR-Gebiet weisenden Wänden. Keine Fremdwerbung, sondern nur Werbung für Produkte, die im Marktgebäude erworben werden können. Fahnenmasten nur dann, wenn verlässlich sichergestellt ist, dass sie keine Geräusche verursachen; selbst lärmarme Fahnenmasten mit innenlaufenden Seilzügen können sehr laut sein.	Der Erlass einer örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) dient der Umsetzung ortsgestalterischer und städtebaulicher Ziele. In der Regel haben sie keinen nachbarschützenden Charakter. Grundsätzlich sind Werbeanlagen elementarer Bestandteil der gewerblichen Wirtschaft. Sie dienen u.a. der Präsentation des Unternehmens und dessen Produkten. Eine Massierung von Werbung zum Freiraum und den benachbarten Wohnnutzungen wird durch die getroffenen Festsetzungen verhindert. Der Werbepylon ist zwischenzeitlich entfallen und nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Erfordernis zur Regelung der Beleuchtung von Werbeanlagen kann nicht erkannt werden. Auch leuchtende Werbung darf nicht belästigend wirken. Im Falle unzulässiger Belästigungen besteht die Möglichkeit, mittels einer nachträglichen Anordnung eine tragfähige Lösung durchzusetzen. Die ausschließliche Ausrichtung der Werbeanlagen auf die straßenseitigen Fassaden wäre von der Wohnbebauung der westlichen Bebauung an der Stauffenbergstraße voll einzusehen. Werbeanlagen an der Ost- und Südfassade sind hingegen nur einge-

		schränkt aus den Dachgeschossen der benachbarten Wohnbebauung wahrnehmbar. Ein Regelungsbedarf aus Gründen des Nachbarschutzes wird nicht gesehen. Nach den Festsetzungen der ÖBV sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Damit ist Fremdwerbung ausgeschlossen. Zur Verminderung möglicher Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Windgeräusche bei den geplanten Fahnenmasten, wurden zum einen auf die drei Fahnenmasten entlang der Stauffenbergstraße verzichtet und zum anderen die drei Fahnenmasten an der Bundesallee werden mit innenliegenden Seilzügen ausgestattet.
1.28	Zusätzlich sind Regelungen zur Baugestaltung erforderlich. Für das WR-Gebiet gelten strenge gestalterische Vorgaben, so dass es nicht sein kann, das Marktgebäude mit Wellblech durchgehen zu lassen. Die Vorgaben müssen dafür Sorge tragen, dass sich das Marktgebäude in das Ortsbild und die umgebende Bebauung einfügt und nicht im Sinne eines Solitärs hervorsticht.	Das geplante Bauvorhaben besitzt aufgrund seiner Nutzungsart, Gebäudestruktur und des Standortes im Kreuzungsbereich eine von der umgebenden Wohnbebauung abweichende städtebauliche Wirkung. Diese Solitärstellung auch gestalterisch durch andere Materialien hervorzuheben, ist legitim. Ein Einfügungsgebot ist nicht entgegenzuhalten. 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 wiederspiegeln. Eine Veränderung des Gebietscharakters des angrenzenden Wohngebietes ist damit nicht verbunden. Richtigerweise ist bei einer Neuplanung auf die Umgebung Rücksicht zu nehmen. Daraus lässt sich jedoch kein Abwehranspruch gegenüber jeglicher weiteren Bebauung oder Nachverdichtung ableiten. Der Neubau nimmt mit seiner Gestalt Bezug auf seine Nachbarschaft, ohne sie vollständig zu übernehmen. Er verdeutlicht damit seine Eigenständigkeit. Gleichwohl hat der Vorhabenträger die Gestaltung des Baukörpers modifiziert und auf Materialien zurückgegriffen, die an die ÖBV der südlich angrenzenden Wohnbebauung angelehnt sind. Es wurde die Höhe des Baukörpers gestaffelt. Auf die Aluwelle als Außenmaterial wurde verzichtet zugunsten von Putzelementen.
1.29	**6. Entwurf Planbegründung** <u>Zu Nr. 4 „Umweltbelange“:</u> Es besteht UVP-Pflicht (s.o. zu 2.). Das Artenschutzrecht wird nur sporadisch in den Blick genommen. Eine Kartierung etwaiger Biotope und im Gebiet vorkommender	Das Aufstellungsverfahren wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB begonnen. Aufgrund der zwischenzeitlich ergangenen Rechtssprechung wurde das Verfahren in ein Normalverfahren

	geschützter Arten, insbesondere von Vogelarten wurde nicht durchgeführt. Eine abschließende Bewertung der Einhaltbarkeit der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist so nicht möglich.	einschließlich der erforderlichen Umweltprüfung umgewandelt. Im Rahmen der Umwandlung des Planaufstellungsverfahrens wurde der Aspekt des Artenschutzes durch gutachterliche Stellungnahmen untersucht und ist in die vorliegende Planung eingeflossen.
1.30	<u>Zu Nr. 4.1:</u> Gerade der südöstliche Bereich des Plangebiets zeichnet sich durch umfangreiche Grünstrukturen aus, die seit Jahrzehnten weder siedlungsbestimmt noch intensiv genutzt sind. Wenn auf S. 6 anderes behauptet wird, entbehrt dies jeder Grundlage. Wenn lediglich von einem „Gehölzsaum“ gesprochen wird, zeichnet dies ein falsches Bild. Das Plangebiet ist im südöstlichen Bereich vor den Grundstücken im WR-Gebiet stark durchgrünt mit Bäumen und Sträuchern. Die Flächen sind nicht stark durch menschliche Nutzung beeinflusst, die Natur hat sich auf die dortigen Verhältnisse seit Jahrzehnten eingestellt, so dass es in die Irre führt, wenn als Vergleichsmaßstab der „Zustand der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation“ herangezogen wird. Maßgeblich ist, wie sich der aktuelle Zustand von Natur und Umwelt darstellt, und nicht was an Ort und Stelle sein würde, wenn es seit Jahrtausenden keine menschliche Nutzung gäbe. Immerhin wird ausgeführt, dass der „Gehölzsaum“ aus standortheimischen Arten bestehe und die Bäume und Sträucher größtenteils einen breiten, geschlossenen Bestand, zum Teil geprägt durch ältere Bäume, darstellten. Diese Strukturen erfüllen wichtige Funktionen im Naturhaushalt Sie beherbergen Brutplätze und stellen wichtige Nahrungshabitate für verschiedene Vogelarten, Kleinsäuger und Insekten dar. Da die Bäume, insbesondere die älteren Bäume im Plangebiet einen nicht unerheblichen Todholzanteil aufweisen, besitzen sie eine besondere artenschutzrechtliche Wertigkeit.	Die betroffenen Biotoptypen wurden den Anforderungen entsprechend erhoben und bewertet. Im Wesentlichen aus Scherrasen und angelegten Gehölzstrukturen bestehend, stellen sie keine besonderen naturschutzfachlichen Wertigkeiten dar, weil die beschriebenen Biotope zum einen von Bebauung und Straßen umgeben sind und zum anderen in einem Teilbereich als Bolzplatz genutzt werden, dessen Spuren deutlich, z.B. auch auf Luftbildern wahrzunehmen sind. Sie wurden zusammen mit der eigentlichen Bebauung des Kanzlerfeldes angelegt. Insofern handelt es sich um eine durch die Siedlungstätigkeit überformte Nutzung. Eine siedlungsbestimmte Nutzung kann hier schwerlich verneint werden. Die Gegenüberstellung der potenziellen natürlichen Vegetation entspricht dem gängigen Vorgehen bei der Ermittlung des Biotopzustandes. Bei der Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des erfolgten Umweltberichtes wurde die tatsächliche Wertigkeit berücksichtigt. Darin eingeschlossen ist auch die artenschutzrechtliche Bewertung, die den erforderlichen Ausgleichs- bzw. Kompensationsbedarf mit bestimmt.
1.31	Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote in § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten grundsätzlich dem Schutz von Individuen. Daher hätte eine artenschutzrechtliche Fachprüfung durchgeführt werden müssen, die sich konkret zu dem vorhandenen Arteninventar und den möglichen Auswirkungen des Baus und des Betriebes der Einrichtung verhält. So stellt sich beispielsweise die Frage, ob durch die Beseitigung der Gehölzstrukturen einerseits und die kompensatorische Anpflanzung von Bäume an den Straßen im	Zu Beginn des Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung wurde die Erforderlichkeit einer gezielten artenschutzrechtlichen Untersuchung mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Eine Erforderlichkeit wurde nicht gesehen. Im Rahmen der Umstellung des Planaufstellungsverfahrens und der damit verbundenen weitergehenden Anforderungen an den umwelt- und naturschutzrechtlichen Ermitt-

	Zusammenwirken mit den geplanten beleuchteten Werbeanlagen andererseits die Flugrouten von Fledermäusen so geändert werden, dass daraus ein signifikant erhöhtes Risiko erwächst, im Straßenverkehr getötet zu werden. In diesem Zusammenhang hätte auch die Behauptung nachvollziehbar belegt werden müssen, dass „Ausweichraum ähnlicher Qualität ... sich ausreichend in der Nachbarschaft des Plangebietes, welche durch große und stark durchgrünte Wohnhausgärten geprägt ist“, zu finden ist. Fehlanzeige. Ob das Artenschutzrecht dem Vorhaben ganz oder teilweise entgegensteht, lässt sich anhand der dürftigen Ausführungen und Unterlagen daher nicht belastbar beantworten.	lungsumfang wurden die artenschutzrechtlichen Belange durch ein entsprechendes Gutachten gezielt untersucht. Darin wurden neben den Erfassungen der Biotypen und gefährdeten Pflanzenarten das Vorlommen von Fledermäuse und Brutvögeln untersucht. Dabei wurden keine Hinweise auf gefährdete Pflanzenarten, Fledermäuse oder gefährdete Brutvögel sowie entsprechende Quartiere oder Nistplätze vorgefunden. Für den Verlust oder die Beeinträchtigung des natürlichen Lebensraumes werden im Bebauungsplan entsprechende Kompensationsmaßnahmen aufgenommen und durch einen städtebaulichen Vertrag die Pflicht des Vorhabenträgers zur Umsetzung dieser Maßnahmen konkret fixiert.
1.32	<u>Zu Nr. 4.3:</u> Das Vorhaben würde sich nachteilig auf den Wasserhaushalt auswirken. Die Grundwasserneubildung würde beeinträchtigt, ebenso die Wasserrückhaltung. Der Oberflächenabfluss würde deutlich erhöht. Das Auftreten von erhöhten Abflussspitzen ist möglich. Warum dies trotz entsprechender Feststellungen kein Problem darstellt, verrät der Begründungsentwurf nicht.	Es wird nicht bestritten, dass durch die Bebauung von vorher unversiegelten Flächen eine Verschlechterung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten ist. Innerhalb des Siedlungsgebietes gilt die Grundwassersituation hinsichtlich des Erhaltes von qualitativ hochwertigem Grundwasser generell als eingeschränkt. Die Einschränkung folgt aus der bereits vorhandenen Versiegelung der Flächen durch u. a. Straßen und Gebäude. Durch die verschiedenen Nutzungen (z. B. Straßen, Parkplätze (Carports), Schmutzwasserkanäle (privat und kommunal)) kann die Qualität des Grundwassers grundsätzlich eingeschränkt werden. Die zusätzliche Teilversiegelung, die sich aus der geplanten Bebauung ergibt, spielt bei der Grundwasserneubildung für das gesamte Gebiet keine wesentliche Rolle. Wie in der Begründung (Kapitel 4.4.4) ausgeführt, ist das Wasserrückhaltevermögen im weit über das B-Plangebiet hinausgehenden Planungsraum mäßig eingeschränkt. Die negative Auswirkung auf die Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwasser wird durch die Gestaltung der Stellplatzanlage des Einkaufsmarktes vermindert. Sowohl durch die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster als auch durch den Einbau einer unterirdischen Rigole innerhalb des mittigen Grünstreifens werden 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. Damit sind die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und den Oberflächenabfluss gering. Vor diesem Hintergrund

		wurde das geplante Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht als grundsätzlich unproblematisch eingestuft und entsprechend dargestellt.
1.33	In diesem Zusammenhang: Was rechtfertigt es, das auf der abgeschrägten östlichen Lärmschutzwand niedergehende Regenwasser ohne weiteres auf die Grundstücke unserer Mandanten ablaufen zu lassen? Dieser Ansatz ist klar rechtswidrig.	Die Pflicht des Vorhabenträgers bzw. eines Grundstückseigentümers, solche Belastungen von Nachbargrundstücken zu vermeiden, bestehen bereits aus anderen öffentlichen (z.B. Nachbarrecht) oder zivirechtlichen (z.B. § 1004 BGB) Vorschriften, auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans. Mit der modifizierten Planung der Lärmschutzwand ist keine Abknickung mehr vorgesehen. Das Erfordernis einer entsprechenden Entwässerung entfällt damit. Im Übrigen wäre aufgrund des Abstandes zur Grundstücksgrenze von ca. 3 m eine etwaige Entwässerung auf dem Vorhabengrundstück möglich.
1.34	Wie soll die Entwässerung der Ein-/Ausfahrt zur Bundesallee vonstattengehen? Es werden sicherlich bauliche Maßnahmen erforderlich, um die Entwässerung dieses Bereiches sicherzustellen. Wer trägt die Kosten?	Die durch das Vorhaben verursachten Anpassungen an die Öffentliche Verkehrsfläche übernimmt der Vorhabenträger. Umfang der Maßnahmen und Übernahme der Kosten werden im Durchführungsvertrag geregelt.
1.35	<u>Zu Nr. 4.4:</u> Negative Auswirkungen sind für das Schutzgut „Klima und Luft“ zu erwarten. Dies folgt primär aus der erheblichen Versiegelung bisher grüner Flächen. Die Kaltluftentstehung wird beeinträchtigt. Gehölze werden beseitigt, was zugleich bedeutet, dass deren luftreinigende und schadstoff- bzw. staubfilternde Wirkung entfällt. Ein Umstand, der gerade wegen der unmittelbaren Nachbarschaft der Wohngrundstücke zur Bundesallee von erheblicher Bedeutung im Hinblick auf die lokalen Immissionen ist. Welchen Beitrag für das Kleinklima leistet die warme Abluft aus den Rückkühlern? Zu prüfen ist die Einhausung dieses Bereichs.	Die Überbauung und Versiegelung von bisher offenen Vegetationsflächen führt im Allgemeinen zu negativen kleinklimatischen Effekten. 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. Die Abluftwärme aus den genannten Rückkühlern ist in ihren Auswirkungen räumlich auf wenige Meter begrenzt, sie hat daher keinerlei Relevanz für das Kleinklima der angrenzenden Grundstücke.
1.36	Ein weiteres bisher nicht in den Blick genommenes Problem besteht darin, dass das Marktgebäude und die Lärmschutzgabione den Wind aus der Hauptwindrichtung Südwest bis West südlich des Gebäudes und damit im Bereich der Grundstücke Franz-Rosenbruch-Weg 1 und 3 kanalisiert, was die Attraktivität der Grundstücke nachteilig beeinflusst.	Die Modellrechnungen des aktuellen Klimagutachtens 2012 weisen für den Bereich Staufenbergstraße/Bundesallee in der Überdachanalyse (28 m 00:00) eine Hauptwindrichtung Süd-Ost aus. In Bodennähe wird das Windgeschehen durch den vorgelagerten Siedlungskörper verändert. Eine solche Veränderung ist auch bei anderen Bebauungen an jeglicher Stelle im Stadtgebiet zu unterstellen. Zum einen werden die Windgeschwindigkeiten im Siedlungskörper gerin-

		ger und zum anderen bekommt die Windrichtung hier eine zusätzliche südliche Komponente im angesprochenen Bereich. Erhebliche negative Düseneffekte im Bereich der Grundstücke Franz-Rosenbruch-Weg sind aus diesem Szenario, auch nach der Umsetzung des Bauvorhabens, nicht zu erwarten.
1.37	Im Landschaftsrahmenplan haben die Gehölzstrukturen den Status klimaschützender Gehölze. Die vorgesehenen Anpflanzungen einschließlich der geringen Dachflächenbegrünung (die meiste Fläche wird ja für die PV-Anlage genutzt) sind beim besten Willen nicht in der Lage, die Funktionen, die die umfangreich vorhandenen Gehölzstrukturen für die Umwelt und insbesondere für die angrenzenden Wohngrundstücke haben, auszugleichen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.35
1.38	Aussagen zur Feinstaubsituation fehlen völlig, obwohl die Belastung durch den Verkehr bereits hoch sein dürfte. Durch den Markt nimmt der Verkehr auf der Straße und auf dem Parkplatz zu und damit die Feinstaubbelastung auf den Grundstücken unserer Mandanten. Insoweit muss nachgearbeitet werden.	Die Belastung mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen auf der Bundesallee ist als mäßig einzustufen. Mit einem berechneten Maximalwert (Klimagutachten 2012) von 21,5 µg/m³ für PM10 und 25,2 µg/m³ für NO_2 lagen die für 2015 prognostizierten Belastungen weit unter den gesetzlich festgelegten Grenzwerten von 40 µg/m³ für PM10 (Jahresmittelwert) und 40 µg/m³ für NO_2 (Jahresmittelwert). Es liegen keine neueren Prognosedaten vor. Das Land Niedersachsen hatte an der Hildesheimer Straße einen Passivsammler zur Bestimmung von NO2 installiert. Dieser wurde im Jahr 2017 aufgrund der andauernden, deutlichen Unterschreitung der Grenzwerte von 40 µg/m³ wieder abgebaut. Der Standort an der Hildesheimer Straße ist bezüglich der Himmelsrichtung (NW-SO) und der Verkehrsströme in Richtung Innenstadt vergleichbar. Mit einer durchschnittlichen Verkehrsmenge/Tag (DTV) von ca. 28000 KFZ/Tag in 2015 ist die DTV ca. doppelt so hoch wie am Standort in der Bundesallee. In Bezug auf die bauliche Schluchtenbildung in Richtung Rudolfplatz ist der Standort an der Hildesheimer Straße außerdem klimatechnisch ungünstiger als der vorliegende Standort. Demzufolge ist davon auszugehen, dass im Bereich der Bundesallee, auch bei einer Steigerung der DTV für den Zeithorizont 2030 mit ca. 15 % einschließlich des vorhabenbedingten Verkehrs die Grenzwerte bei den Luftschadstoffen mit Sicherheit deutlich unterschritten werden.
1.39	Wenn gleichwohl in der Planbegründung behauptet wird, dass die Auswirkungen insgesamt eher unerheblich seien und eine Verschlechterung der stadtklimatischen und	Jede flächenwirksame bauliche Maßnahme wirkt sich im Grundsatz negativ auf die Umwelt aus. So auch die vorliegende Planung.

	lufthygienischen Situation nicht zu erwarten sei, fragt man sich, wie die Stadt und die mit diesen Themen befassten Gutachter zu diesem Ergebnis kommen können.	Die mit dem Vorhaben verbundenen negativen Auswirkungen werden gesehen, bewertet und einer Abwägung unterzogen. Wie bereits unter lfd. Nr. 1.35 dargestellt, handelt es sich bei dem Stadtteil Kanzlerfeld um ein Siedlungsklimatop mit einer geringen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und Siedlungserweiterung. Bei geringer Empfindlichkeitsstufe ist bei der Betrachtung einzelner negativer Auswirkungen in der Gesamtbetrachtung auch eine geringere Erheblichkeit anzunehmen. Da in Relation zum Siedlungskörper der Umfang des geplanten Vorhabens eher von geringer Bedeutung ist, kann auch von einer geringen Erheblichkeit in Bezug auf die Auswirkung auf die stadtklimatische und lufthygienische Situation ausgegangen werden.
1.40	<u>Zu Nr. 4.5:</u> Die lärmmindernden Maßnahmen, die auf S. 11 ff. vorgesehen sind, reichen nicht aus, um angemessenen Lärmschutz sicherzustellen. Zum einen finden sich einige lärmmindernde Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen nicht wieder. Die in den textlichen Festsetzungen erwähnten Lärmschutzeinrichtungen Lärmschutzwand und Lärmschutzgabione genügen unstreitig nicht, um die nach der TA- Lärm und der DIN 18005 grundsätzlich einzuhaltenden Orientierungswerte zu unterschreiten. Überschreitungen um bis zu 3 dB(A) weist der Gutachter aus. Zum anderen müssen weitere dem Lärmschutz dienende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden (s.o. zu 5. e). Die Behauptung, Pegelzunahmen von bis zu 3 dB(A) seien nicht bzw. kaum feststellbar, trifft so nicht zu. Eine Pegelzunahme von 3 dB(A) bedeutet eine Verdoppelung des Lärms. Solche Lärmzunahmen sind hör- und spürbar. Jedenfalls lösen sie auch unterhalb der Hörschwelle körperliche Reaktionen aus, auch wenn sie nicht in das Bewusstsein des Betroffenen gelangen sollten. Es bedeutet einen objektiven Abwägungsmangel, wenn ausgeführt wird, Erhöhungen im kaum wahrnehmbaren Bereich seien regelmäßig dann nicht abwägungserheblich, wenn es sich um einen bereits vorbelasteten innerstädtischen Bereich handele. Die Wohngrundstücke südlich und östlich des Plangebiets zeichnen sich gerade dadurch aus, dass sie mit wesentlichen Grundstücksteilen gegen den Verkehrslärm abge-	Das Lärmschutzkonzept ist umfassend überarbeitet worden. Mit dieser Überarbeitung können die Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 sicher eingehalten werden. Auf Grundlage der Überarbeitung wurden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Begründung angepasst. Die vom Einwender vorgebrachte bestehende Abschirmung gegenüber dem Verkehrslärm ist nicht nachvollziehbar. Etwaige Minderungen des Verkehrslärms lassen sich allenfalls aus dem zunehmenden Abstand von der Bundesallee herleiten, sonstige Schutzmaßnahmen sind nicht erkennbar. Mit dem überarbeiteten Lärmschutzkonzept, entsprechend dem Planungsstand, wie er zuletzt öffentlich ausgelegen hat, werden die

	schirmt sind und zurzeit keinem zusätzlichen Gewerbelärm ausgesetzt werden. Wenn jetzt zusätzlich zu der Verkehrslärmbelastung erstmals eine Gewerbelärmbelastung eintritt, die ihrerseits bei isolierter Betrachtung die Orientierungswerte der TA-Lärm und der DIN 18005 nicht einhält, so ist dies offensichtlich abwägungsrelevant. Auch wenn Verkehrslärm und Gewerbelärm grds. zu unterscheiden sind und nicht in einen Topf geworfen werden dürfen: Zumindest auf der Abwägungsebene muss bedacht und gewürdigt werden, dass vorhabenbedingt zunehmender Verkehrslärm und erstmals erheblicher Gewerbelärm aus unterschiedlichen Richtungen auf die Grundstücke im WR-Gebiet einwirken werden. Es hätte daher u. a. erhoben werden müssen, wie sich das Halten und Anfahren auf der Bundesallee und im Bereich der Zufahrt zur Bundesallee auf die Verkehrslärmbelastung auswirkt. Ebenso müssen die Auswirkungen des Vorhabens für den Fall betrachtet werden, dass die Stadtbahn kommt. Die dann aufgrund des Vorhabens erforderliche LSA wirkt zusätzlich auf den Verkehrsfluss und damit die Verkehrsimmissionen ein. Vor dem Hintergrund des Trennungsgebotes nach § 50 BlmSchG vermögen wir nicht zu erkennen. dass die Planung unter Immissionsschutzgesichtspunkten auch nur ansatzweise abwägungsfehlerfrei ist.	Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 an Immissionsorten des angrenzenden WR-Gebietes eingehalten. Neben dem auf das WR-Gebiet einwirkenden Gewerbelärm wurde 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. Soweit der Einwender einfordert, Verkehrslärm und Gewerbelärm im Abwägungsprozess gemeinsam zu würdigen, ist festzustellen, dass durch den neuen Bauköper auch ein neuer Schallschirm gegen den Verkehrslärm entsteht. Dadurch gegebene Reduzierungen wurden nicht in die Gesamtberechnung einbezogen. Etwaige lärmtechnische Auswirkungen bei Realisierung der Stadtbahntrasse sind nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Zur Umsetzung der Stadtbahntrasse ist ein gesondertes Planfeststellungsverfahren erforderlich, dass sich dann mit den bis dahin tatsächlich anzutreffenden Gegebenheiten auseinandersetzen wird.
1.41	<u>Zu Nr. 4.6:</u> Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Stadtbild würdigt die Planung bislang nicht überzeugend. Die bisherige Freifläche erschließt den südlichen Teil des OT Kanzlerfeld optisch auf großzügige und besondere Art und Weise. In dieses städtebaulich besondere („heile“) Umfeld mit seinem „grünen“ Gartenstadtcharakter wird ein in horizontalen und vertikalen Abmessungen „herausragendes“ Unikat gesetzt, das in seinen Maßstäben und seinem baulichen Charakter überhaupt nicht mit der Umgebung harmoniert.	Innerhalb eines Stadtgefüges gehören bauliche Veränderungen mit entsprechenden Auswirkungen auf das Siedlungsgefüge zur normalen Siedlungsentwicklung. Einen Anspruch auf den Erhalt des Umfeldes besteht nicht. In der Nachbarschaft befinden sich neben einzelnstehenden Einfamilienhäusern auch gereihte Baustrukturen, die, wenn auch kleinteilig, längere geschlossene Baukörperabschnitte bilden. Entsprechende großformatige Bauformen sind auch auf der nördlichen Seite der Bundesallee zu finden. Insofern sind die Abmessungen durchaus als verträglich zu betrachten. Im Übrigen ist die Betonung eines Standortes, insbesondere der Ortsmitte, durch die Architektur, die Ausformung des geplanten Gebäudes als Solitär und die Wahl von Baumaterialien ein legitimer städtebaulicher Belang. Es besteht nicht der Anspruch, die neue Bebauung quasi gestaltungsgleich mit den

		rückwärtig liegenden Wohngebäuden herzustellen. Die vorgesehene Nutzung und die Lage an der Bundesallee rechtfertigen einen eigenständig wahrnehmbaren Baukörper. Gleichwohl wurden mit der Aktualisierung der Planung in der Gestaltung Stilelemente der örtlichen Bauvorschriften des umgebenden Bebauungsplans aufgenommen.
1.42	Zu Nr. 5: Die bebaubare Grundstücksfläche (Nr. 5.3, S. 16) begegnet Bedenken. Das Kriterium „möglichst nah am Übergang vom Zentrum des Kanzlerfeldes" wird nicht erfüllt. Das Vorhaben rückt auf der zur Verfügung stehenden Fläche vom Zentrum gerade weg. Der Eingangsbereich ist nicht in nördliche bzw. in nordöstliche Richtung ausgerichtet, was aber zur Verbindung und Verzahnung der südlich der Bundesallee gelegenen Plangebietsfläche mit dem nördlich gelegenen Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld- Weg nötig wäre.	Die zur Verbesserung der fußläufigen Verknüpfung mit dem Altstandort zusätzliche Querungshilfe, in Form einer Mittelinsel, ist westlich des Einmündungsbereiches Krukenbergstraße vorgesehen. Aufgrund der vorhandenen Garagenanlage auf dem Parkplatz des Altstandortes und zu beachtender Sicherheitsabstände zum Einmündungsbereich der Krukenberstraße ist eine Verschiebung der Querungshilfe in östliche Richtung nicht möglich. Die über die geplante Querungshilfe über die Bundesallee geführte Lauflinie von fußläufigen Kunden aus dem Altstandort mündet in die westliche Verkehrsachse der Stellplatzanlage. Die Stellung des Baukörpers wurde auch so gewählt, um eine alleinige Anordnung der benötigten Stellplätze entlang der Bundesallee zu vermeiden. Diese vom Investor zunächst gewünschte Anordnung hätte von der Bundesallee aus zunächst den Blick allein auf die Stellplatzanlage gelenkt. Um die Ecksituation angemessen zu fassen verläuft der Baukörper jetzt im Wesentlichen der Stauffenbergstraße folgend. Der Eingangsbereich des neuen Lebensmittelmarktes befindet sich dabei in der Sichtachse der fußläufigen Wegebeziehung zum Altstandort. Eine Verlagerung des Eingangsbereiches in nördliche Richtung, würde die Wegebeziehung allenfalls um ca. 25 m verkürzen. Für eine funktionierende und Akzeptanz findende fußläufige Wegebeziehung sind die sichere Querung der Bundesallee und Blickbeziehungen von größerer Bedeutung als die absolute Entfernung.
1.43	Die Berechtigung des Ziels, die Abstände zur Wohnbebauung auf den östlich und südlich benachbarten Grundstücken möglichst groß zu halten, bedarf weiterhin der Erläuterung. Zwischen dem Baukörper und den im WR-Gebiet liegenden Grundstücken sollen nach der Planung große Stellplatzflächen und Verkehrssflächen liegen. Worin ein Vorteil für die Wohnnachbarschaft in dieser Anordnung liegen soll, bleibt offen. Der alleinige Grund für die gewählte Anordnung ist der, dass auf andere Weise eine von EDEKA und der Vorhabenträgerin akzeptierte Erschließung der Marktfläche nicht	Auf die Stellungnahme zu Nr. 1.42 wird verwiesen. Das städtebauliche Ziel, eine bauliche Fassung des Straßenraumes zu erzeugen, kann nur durch die Positionierung im Kreuzungsbereich und damit durch Abrücken insbesondere von der östlichen Grundstücksgrenze erreicht werden. Die angrenzende Wohnbebauung hat über viele Jahre den Ausblick auf die öffentliche Grünfläche genossen. Dass eine hinzutretende Bebauung als Nachteil wahrgenommen wird, ist nachvollziehbar. Ein Anspruch auf den Erhalt des Status Quo besteht nicht,

	gefunden werden konnte. Anstatt daraus die Konsequenzen zu ziehen und auf das Vorhaben zu verzichten oder es deutlich kleiner ausfallen zu lassen, bleibt es dabei: „Augen zu und durch! Kollateralschäden bei der WR-Nachbarschaft müssen eben hingenommen werden!“·Also: Alle Vorteile beim Vorhabenträger, alle Nachteile bei der Wohnnachbarschaft. Ein rechtmäßiges Abwägungsergebnis sieht anders aus.	immissionsschutzrechtliche Anforderungen sind gleichwohl einzuhalten. Im Rahmen der Planmodifizierungen ist mit dem Abrücken der Lärmschutzwand von der östlichen Grundstücksgrenze und der Erhaltungsverpflichtung des vorhandenen Gehölzstreifens parallel zur Grenze die Ausgestaltung des gemeinsamen Grenzbereiches verbessert worden. Dass damit alle Vorteile dem Vorhabenträger zugebilligt werden, ist nicht nachvollziehbar.
1.44	Wenn in diesem Zusammenhang darauf verwiesen wird, dass die Lage des Baukörpers in etwa dem bisher festgesetzten Baufenster für die ursprünglich vorgesehene Kindertagesstätte entspricht, so unterschlägt dieser Hinweis, dass in der bisherigen Planung dort, wo jetzt die Zufahrtsflächen und die Stellplätze vorgesehen sind, definitiv keine Verkehrsflächen und Stellplatzflächen in der jetzt in Rede stehenden Größenordnung geplant, sondern lediglich ein Bolzplatz.	Es wird nicht bestritten, dass der jetzt ermöglichte Baukörper und die zu erwartende Versiegelung über die früheren Kitaplanungen hinausgehen. Der Querverweis zum festgesetzten Baufenster der Kitavorbehaltsfläche bezog sich lediglich auf die Lage und die überbaubare Grundstücksfläche des bestehenden Baurechtes. Im Übrigen ist auch die Nachbarschaft einer Bolzplatzanlage zu einem Wohngebiet nach heutiger Rechtslage unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten (18. BImSchV) nicht unkritisch.
1.45	Im Interesse der östlich und südlich angrenzenden Wohngrundstücke könnte es u.U. sinnvoll sein, das Bauvorhaben dichter an die Grundstücke heranzulegen und die Stellplätze einschließlich der Verkehrsflächen an die ohnehin befahrenen Straßen zu legen. Dies jedenfalls dann, wenn die Gebäude höhenreduziert sind, die Haustechnikanlagen und die Anlieferbereiche von den Wohngrundstücken entfernt liegen bzw. komplett eingehaust sind. Die Planung, so wie sie zurzeit vorliegt, ist, dies jedenfalls kann festgehalten werden, bei weitem nicht die immissionsärmste Variante. Unabhängig davon - der Anlieferungsbereich muss ebenso wie der Bereich, in dem Leergut, Papier, Abfall etc. gelagert und zum Teil (in Pressen) behandelt werden, vollständig gegenüber den Wohngrundstücken eingehaust sein. Das erfordert auf beiden Seiten des Gebäudes Rolltore, die auch genutzt werden. Es muss sichergestellt sein, dass die Einhausung nicht dadurch ad absurdum geführt wird, dass die Zu- und Ausgänge zu diesem Bereich offenstehen. Tore, Türen und Fenster müssen ständig geschlossen sein. Wie geht die Leerung der Container vonstatten? Werden sie aus dem Aufstellbereich herausgezogen? Wohin? Wurden die damit einhergehenden Geräusche betrachtet?	Auf die Stellungnahme zu 1.43 wird verwiesen. Dem vorgebrachten Interesse steht das städtebauliche Ziel, den Straßenraum im Kreuzungsbereich Bundesallee / Ecke Stauffenbergstraße baulich zu fassen entgegen. Das Lärmschutzkonzept ist unter Berücksichtigung auch der genannten Emissionsquellen überarbeitet worden. Die textlichen Festsetzungen im Teil A VII wurden ergänzt. Darüberhinaus wird der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages dazu verpflichtet, die im Lärmgutachten zugrundegelegten lärmtechnischen Annahmen, die über die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen hinausgehen, einzuhalten.
1.46	Die Auffassung, dass die Überschreitung der Orientierungswerte der TA-Lärm und der DIN 18005 toleriert werden könne, wird	Nach den Erkenntnissen der Akustik ist eine Lärmerhöhung erst bei einer Pegelzunahme um 3 dB(A) also einer Verdoppelung des

	nicht geteilt. Zum einen ist es hör- und spürbar, wenn sich der Lärm verdoppelt, was bei einer Zunahme um 3 dB(A) der Fall ist. Nachts werden, folgt man dem Gutachten, die Orientierungswerte zwar zum Teil deutlich unterschritten, in manchen Bereichen allerdings auch nur knapp. Die Gründe, mit denen die Stadt Braunschweig meint, die Überschreitung der Orientierungswerte hinnehmen zu können, überzeugen ebenfalls nicht. Eine weitere Erhöhung der östlichen Lärmschutzwand würde selbstverständlich weitere schalltechnische Vorteile bringen. Gerade im Verhältnis eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zu Wohngebäuden im WR-Gebiet darf erwartet werden, dass alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, selbst wenn dies technisch und wirtschaftlich - z.B. wegen vorhandener Leitungen schwierig sein sollte. Die negativen Auswirkungen auf die Umgebung werden hier offensichtlich ins Feld geführt. um der Vorhabenträgerin weitere Kosten zu ersparen. Das Argument der Verschattung überzeugt nicht, da ein lichtdurchlässiger Aufbau auf der 1,80 m hohen lichtundurchlässigen Lärmschutzwand ohne weiteres möglich ist. Auch die vollständige Überdachung der Stellplätze, die an die Grundstücksgrenze des WR-Gebiets unmittelbar angrenzen, ist denkbar.	Lärms wahrnehmbar. Mit der Annahme, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte bis zu 3 dB(A) vertretbar sei, konnte eine Lärmschutzwand noch in einer Höhe von an einer Grundstücksgrenze zulässigen „normalen“ Einfriedung konzipiert werden, um die optische Ausdehnung verträglich zu gestalten. Mit Vorliegen der geänderten Rechtsprechung zur Einhaltung von Immissionsrichtwerten der TA-Lärm wurde das Lärmschutzkonzept dahingehend überarbeitet, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten werden können. Das erforderte eine Erhöhung der Lärmschutzwände unter Berücksichtigung eines Grenzabstandes der östlichen Lärmschutzwand.
1.47	Generell aber ist festzuhalten, dass die Anzahl der Stellplätze deutlich über der Anzahl der notwendigen Stellplätze liegt. Eine Reduzierung der Stellplätze würde in jedem Falle eine andere, nämlich einer weiter nach Westen verschobene Positionierung der Stellplätze möglich machen, was wiederum zu mehr Lärmschutz für die Nachbarschaft führen würde. Auf der Strecke blieben nur die von der Stadt Braunschweig offenbar als optimierungswürdig eingestuften wirtschaftlichen Belange der Vorhabenträgerin.	Nach den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf entsprechend der Ausführungsbestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO entspricht die Anzahl der nachgewiesenen Stellplätze dem Mindestbedarf (siehe hierzu lfd. Nr. 1.16). Eine Reduzierung ist insofern nicht möglich.
1.48	Es trifft nicht zu, dass der Gewerbelärm weitestgehend vom Verkehrslärm überlagert wird. Auf jedem Wohngrundstück im WR-Gebiet ist die Situation unterschiedlich. Die Gebäude dort schirmen andere Grundstücke und Gebäude zum Teil gegenüber dem Verkehrslärm ab. Im Übrigen kommt der Gewerbelärm nun aus einer anderen Richtung hinzu. Zudem hat er eine andere Qualität als der Straßenverkehrslärm: Auf Parkplätzen entsteht Lärm u.a. durch das Schlagen von Türen und Heckklappen, durch häufiges Anlassen und Anfahren von Pkw,	Es ist richtig, dass der auf dem Parkplatz erzeugte Verkehr in der Summe ein anderes Charakteristikum aufweist, als der Straßenverkehrslärm. Auch dürfen fachlich diese beiden unterschiedlichen Lärmquellen nicht miteinander vermischt werden. Gleichwohl ist nicht von der Hand zu weisen, dass das Anhalten und Weiterfahren an der Ampel auf der öffentlichen Verkehrsfläche Ähnlichkeiten mit den bloßen An- und Abfahrtbewegungen auf der Stellplatzanlage aufweist. Der geplante neue Baukörper bildet gleichwohl auch einen neuen Lärmschirm, gerade

	durch informationshaltige Geräusche, denen man sich nicht ohne weiteres entziehen kann etc.	gegenüber den An- und Abfahrtsbewegungen des Kreuzungsbereiches.
1.49	Fazit: Wichtige Aspekte wurden nicht oder nicht nachvollziehbar beleuchtet. Die Belange der Anwohner werden zu gering gewichtet, die Abwägung ist bislang offenkundig fehlerhaft.	Mit der Änderung und Ergänzung des Lärmschutzkonzeptes werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 sicher eingehalten. Das schalltechnische Gutachten hat regelkonform die Besonderheiten von Parkplatzlärm durch entsprechende Zuschläge berücksichtigt. Damit werden die Belange der Anwohner angemessen berücksichtigt.
1.50	**7. Verkehrsgutachten 2014** Das Verkehrsgutachten ist Grundlage für die schalltechnische Begutachtung des Vorhabens und (auch) deshalb von besonderer Bedeutung für die Handhabung der nachbarlichen Belange. Gleichwohl wirft es Fragen und weist Mängel auf: **a)** Das Gutachten geht von der Umsiedlung und Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes in das Plangebiet aus. Es ist nicht deutlich geworden, ob die Nachnutzung der Räumlichkeiten des bestehenden Verbrauchermarktes und die dadurch entstehenden Verkehre in die Betrachtung des Verkehrsaufkommens mit einbezogen worden sind.	Bei der Betrachtung des Ist-Status ist der durch den ansässigen Lebensmittelmarkt verursachte Verkehr berücksichtigt worden. Bei der Beurteilung der Auswirkung des vorhabenbedingten Verkehrs wird die zusätzliche Verkehrsbelastung auf die Ist-Situation betrachtet. Das bedeutet, dass auch der Verkehr einer adäquaten Nachnutzung berücksichtigt worden ist. Als Nachnutzung ist ein Getränkemarkt vorgesehen. Eine solche Nutzung verursacht weniger Verkehr als die derzeitige.
1.51	**b)** Erhebliche Zweifel bestehen an der Richtigkeit des methodischen Ansatzes, den der Gutachter auf S. 8 entwickelt. Der Gutachter geht bei einer Verkaufsfläche von 1.200 m² von durchschnittlich 1.030 Kunden/ Tag aus. Er leitet diese Kundenzahl ab aus der Zahl der Kunden/Tag am alten Standort, der eine Verkaufsfläche von 663 m² aufweist. Unberücksichtigt bleibt auf diese Weise, dass der bisherige Verbrauchermarktstandort nicht direkt von der Bundesallee aus angefahren werden kann, der Mitnahmeeffekt durch zusätzliche Kunden, die nicht im Nahversorgungsgebiet ansässig sind, hier also im Wesentlichen ausgeblieben sein dürfte. Diese zusätzlichen „Mitnahmekunden“ müssen daher auf die 1.030 Kunden/Tag „draufgeschlagen“ werden.	Der bestehende Verbrauchermarkt kann heute direkt von der Bundesallee an und wieder abgefahren werden. Insofern ist auch heute bereits von einem Mitnahmeeffekt für den Verbrauchermarkt auszugehen, der insbesondere am Nachmittag eintritt, wenn auf dem Weg vom Arbeitsplatz nach Hause Einkäufe getätigt werden. (Zur Definition des Mitnahmeeffektes siehe lfd. Nr. 1.57) Der so genannte Mitnahmeeffekt reduziert lediglich den zusätzlich induzierten Verkehr durch den Verbrauchermarkt auf der Bundesallee und ist in Bezug auf die Betrachtung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens Bundesallee/ Stauffenbergstraße/ Adolf-Bingel-Straße von Bedeutung. Im Quell- und Zielverkehr des Verbrauchermarktes werden alle Verkehre der Kunden-Pkw (einschließlich der so genannten Mitnahmekunden) berücksichtigt, da sie dem Parkplatz zufahren. Aufgrund der unmittelbaren Lage des alten und des neuen Marktes an der Bundesallee sind für beide Märkte die gleichen Mitnahmeeffekte unterstellt.
1.52	Ohnehin fällt auf, dass sich die Gutachten 2013 und 2014 erheblich unterscheiden. Während 2013 noch von 1.380 Kunden/ Tag ausgegangen wurde, sind es 2014 nur	Die Abschätzung der Verkehrsnachfrage erfolgte unter Anwendung der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von

	noch 1.030 Kunden/Tag. Aus dieser und weiteren Annahmen resultiert eine Verringerung der Summe der Quell- und Zielverkehre von 1.530 Fahrten/ Tag (2013) auf 980 Fahrten/Tag (2014). Grund dafür ist die Anwendung eines Abminderungsfaktors nach Bosserhoff, hochgerechnet auf die neuen Verkaufsfläche. Ohne Abminderung ergäben sich etwa 1.290 Kunden/Tag.Diese Bosserhoff'sche Berechnungsmethode ist vermutlich im Teil 2 des Heftes 42 der Schriftenreihe der Hess. Straßen- und Verkehrsverwaltung beschrieben, das aber laut deren Website nicht mehr verfügbar ist. Die Kennwerte werden als zum Teil veraltet angegeben. Das Gutachten erläutert dies alles nicht und zeichnet sich nicht durch Transparenz aus, was den Eindruck nährt, dass hier nachgeholfen werden sollte - um das schalltechnische Problem in den Griff zu bekommen.	Gebietstypen" (FGSV, 2006) und „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung der Verkehrserzeugung" (Bosserhoff, 2000/2005 in Verbindung mit VER_BAU 2014). Es wurden die im Programmsystem Ver_Bau in der Version August 2014 enthaltenen Methoden und Daten verwendet. Sie bilden die allgemein anerkannte Fortschreibung des Heft 42 der Schriftenreihe der hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSVV). Überdies wurde das Gutachten nochmals auf die zwischenzeitlich geänderte Planung mit verkleinerter Verkaufsfläche hin modifiziert. Dabei wurden auch die Berechnungsansätze nochmals hinterfragt und aktualisierte Basisdaten eingepflegt. Im Ergebnis ist die Herangehensweise des Verkehrsgutachtens jedoch nicht zu beanstanden.
1.53	Um die Diskrepanz der Kundenzahlen zu überprüfen, haben wir die Leistungskennzahlen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel des Jahres 2012 herangezogen. Danach haben Supermärkte 491.000 Kunden pro Jahr, oder, bei 300 Werktagen pro Jahr, 1.637 Kunden pro Tag. Die mittlere Verkaufsfläche liegt bei 1.390 m² (vgl. Leistungskennzahlen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel im Jahr 2012, Quelle: EHl Retail lnstitute, aus: http:/,www.handelsdaten.de/statistik/daten). Korrigiert man die Kundenzahl für den vorliegenden Fall linear in Relation zur Verkaufsfläche, so ergibt sich rechnerisch eine Kundenzahl von 1.637 x (1.200/1.390) = 1.412 Kunden/Tag. Diese Größe ist noch gebiets-und angebotsspezifisch anzupassen, sie zeigt aber auch, dass die ursprüngliche Annahme einer Kundenzahl von 1.380 Kunden/Tag in einer üblichen Größenordnung lag. Warum die Annahme der Kundenzahlen in den beiden Gutachten differiert, ist nicht ersichtlich. Auf die Erklärung sind unsere Mandanten gespannt.	Die Abschätzung der Verkehrsnachfrage im Verkehrsgutachten vom März 2013 beruhte auf allgemeinen Kennwerten aus den oben genannten Quellen, die sich mit den zitierten Leistungskennzahlen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel decken. Für die Ermittlung der Kundenzahlen wurde dabei ein Mittelwert von 1,15 Kunden pro Quadratmeter Verkaufsfläche sowohl für den bestehenden als auch für den geplanten Verbrauchermarkt angesetzt. Dieser Mittelwert bildet jedoch keine Spezifika des Marktes wie Einzugsbereich, verkehrliche Anbindung oder Wettbewerbssituation zu umliegenden Märkten ab. Insofern können die spezifischen Werte für einzelne Verbrauchermärkte davon abweichen. Da sich der Einzugsbereich durch die Umsiedlung des Marktes nicht wesentlich verändert, kann die Ermittlung der Kundenprognose anhand konkreter Erfahrungen aus der bestehenden Situation über Analogieschluss erfolgen. Zur Erfassung der Anzahl Kunden am alten Standort wurde deshalb vom Betreiber in der 3. KW 2014 eine Auswertung des Kundenaufkommens sowie eine Erhebung des genutzten Verkehrsmittels vorgenommen. Im Durchschnitt wurden in diesem Zeitraum 711 Kunden pro Tag ermittelt, wobei 55 % der Kunden mit dem Pkw zufuhren. Im Nachgang der Verkehrsuntersuchungen wurden Kundenzählungen aus dem zweiten Halbjahr 2013 vom Betreiber vorgelegt. Die vorliegenden Kundenzahlen schwanken zwischen 672 Kunden (Montag, 18.11.2013) und 948 Kunden (Samstag, 6.7.2013). Die

		Kundenzahl liegt im Durchschnitt (Mo-Sa) bei 758 Kunden pro Tag. Insofern zeigen sich bei einer Auswertung der Kundenzahl 2013 ähnliche Werte wie in der Erhebung der 3. KW 2014. Gleichzeitig zeigen sich tatsächlich geringere Kundenzahlen im Verbrauchermarkt Kanzlerfeld als über einen allgemeinen mittleren Ansatz eines Kennwertes ermittelt wurden. Von der ermittelten durchschnittlichen Kundenzahl kann über den Verkaufsflächenzuwachs auf die zu erwartende Kundenzahl geschlossen werden. Diese wird jedoch nicht proportional zur Verkaufsfläche steigen, da größere Verkaufsflächen extensiver genutzt werden. Nach (Ver_Bau_Bosserhoff) wird ein Minderungsfaktor von ≤ 0,2 angesetzt. Im Rahmen der Verfahrensumstellung wurde die Planung modifiziert und aufgrund des aktualisierten Einzelhandelsgutachtens die Verkaufsfläche auf max. 1070 m² verkleinert. Auf dieser Grundlage ergeben sich nach dem Analogieschluss eine Prognose von durchschnittlich 1050 Kunden pro Tag.
1.54	Es wurden weitere Größen bei der Abschätzung des Verkehrsaufkommens angepasst. Hierzu zählen der MIV-Anteil (motorisierter Individualverkehr) und der LKW-Anteil am Lieferverkehr. Im Gutachten 2014 wurden alle für das Verkehrsaufkommen relevanten Größen nach unten korrigiert. Neben der Zahl der PKW-Fahrten sank dadurch die Zahl der LKW-Fahrten von 10 auf 2 pro Tag. Warum?	Der Anteil der MIV Kunden wurde gegenüber der Verkehrsuntersuchung 2013 in der aktuell vorliegenden Untersuchung 2014 von 65 % auf 55 % reduziert. Die angesetzten 55 % sind das Ergebnis der Kundenbefragung in der 3. KW 2014. Üblicherweise liegt der PKW-Anteil der Kunden im Winter (Januar) höher als im Durchschnitt des Jahres. Für das Gutachten wurde der höhere Wert im Winter angesetzt, auch wenn dieser nicht den Durchschnitt des Jahres repräsentiert. Die Anzahl der Anlieferungen (fünf Anlieferungen pro Tag) blieb gegenüber dem Gutachten 2013 unverändert. Nach Angaben des Betreibers wurde im Gutachten 2014 berücksichtigt, dass die Anlieferung des Marktes von einem Lastzug pro Tag sowie weiteren vier Lieferfahrzeugen vorgenommen wird. Dabei sind Lieferfahrzeuge verkehrstechnisch eher dem Pkw-Verkehr als den Lkw Schwerverkehr zuzuordnen. In dem aktualisierten Verkehrsgutachten 2018 wird die Anzahl der Anlieferungen auf 2 LKW und 8 Lieferfahrzeuge erhöht, um auf der sicheren Seite zu sein.
1.55	Weitere Unklarheiten: Nicht berücksichtigt wurde offenbar, dass an Freitagen und Samstagen, den Tagen, an denen die Bewohner des WR-Gebiets darauf vertrauen dürfen, Ruhe zu finden, die Frequentierung der in Rede stehenden Verbrauchermarkteinrichtungen deutlich höher liegt als	Für die Verkehrsberechnungen wurde gemäß den Richtlinien [Handbuch für die Bemessung von Verkehrsanlagen der FGSV] von einem mittleren Werktag ausgegangen und die Leistungsfähigkeiten für die verkehrlichen Spitzenstunden nachgewiesen.

	an den übrigen Werktagen. Eine worst-case-Betrachtung müsste daher von höheren Kundenzahlen ausgehen.	
1.56	Die Bedeutung der Kategorie „Neuverkehr“, der mit 792 KFZ-fahrten/Werktag angenommen wird, ist nicht klar. Am in Rede stehenden Standort gibt es zurzeit keine Quell- und Zielverkehre. Was sagt die Zahl mit der der Neuverkehr angesetzt wird, aus?	Der Begriff „Neuverkehr“ bezeichnet das zusätzlich zu berücksichtigende Verkehrsaufkommen auf dem umliegenden Straßennetz, welches durch den Lebensmittelmarkt neu generiert wird. Die Berechnung des Neuverkehrs erfolgt in der Art, dass die Summe der Quell und Zielverkehre um die so genannten Mitnahmefahrten reduziert wird, also um Fahrten die bereits heute auf den umliegenden Straßen vorgenommen werden und im Zuge eines sog. Mitnahmeeffekts lediglich von der normalen Fahrtroute zum Einkaufen abweichen und zum Lebensmittelmarkt abbiegen. Der Neuverkehr wird angesetzt für die Ermittlung der zusätzlichen Belastungen im umliegenden Straßennetz, die Summe des Quell und Zielverkehrs ist anzusetzen für die Berechnung der Verkehrsbewegungen auf den Zu- und Ausfahrten bzw. auf dem Parkplatz.
1.57	Der S. 10 angesprochene sog. „Mitnahmeeffekt“ reduziert die Zahl, wenn wir es richtig verstehen, des zusätzlichen Neuverkehrs. Je höher die Mitnahmeeffekte sind, desto geringer ist der zusätzliche Neuverkehr. Warum und wieso dies so sein soll, erschließt sich uns nicht. Die Grundlagen für die Annahme eines Mitnahmeeffekts von 20 % und für den Aufschlag von 10 % (vgl. S. 18) sind so nicht nach vollziehbar.	Nach Bosserhoff [Ver_Bau 2014] ist der Mitnahmeeffekt wie folgt definiert: „Bei einer Abschätzung des Aufkommens im Kundenverkehr ist zwischen dem Verkehr von und zu der neuen Einrichtung und dem von ihr neu erzeugten (d.h. induzierten) Verkehr, der geringer sein kann, zu unterscheiden. Der induzierte Verkehr kann über den Mitnahmeeffekt abgeschätzt werden. Er gibt den Anteil der Kunden einer bestimmten Einrichtung an, welche die neue Einrichtung sozusagen „auf dem bisherigen Weg“ erledigen und keine zusätzlichen Wege verursachen.“ Forschungen aus Deutschland, Österreich und der Schweiz zeigen dazu folgende Ergebnisse [Ver_Bau 2014]: „Die Ergebnisse lassen den Schluss zu, dass der Mitnahmeeffekt generell zwischen 10 und 50% liegt. Der zutreffende Wert ist im Einzelfall abzuschätzen. Der Mitnahmeeffekt ist tendenziell größer, wenn – die Einrichtung vorwiegend Güter des täglichen bzw. periodischen Bedarfs anbietet – die Einrichtung an wichtigen Pendlerachsen liegt – die Einrichtung zentral im Siedlungsgebiet liegt.“ Bei einer Erhebung der WVI GmbH im April 2012 am EDEKA Markt in Waggum wurde mittels Kundenbefragung ein Mitnahmeef-

		fekt von 35 % erhoben: 35% der PKW-Kunden haben die Einkaufsfahrt auf dem Weg zu einem anderen Ziel (sog. Mitnahme) vorgenommen. D. h. die Einkaufsfahrt dieser Kunden stellt für den Verkehr auf der anbindenden Straße (in diesem Falle die Bienroder Straße) keine zusätzliche Verkehrsbelastung dar, da sie ihre ohnehin vorhandene Fahrt nur am EDEKA-Markt unterbrechen. Insofern stellt der für den Edeka Markt im Kanzlerfeld angesetzte Mitnahmeeffekt in Höhe von 20 % eine Abschätzung der Verkehrsnachfrage auf der Bundesallee nach oben dar. Der Aufschlag von 10 % (vgl. Seite 18 des Verkehrsgutachtens 2014) erfolgt zur Berücksichtigung der Bemessungsverkehrsstärke im Rahmen der Leistungsfähigkeitsnachweise gemäß HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen der FGSV). Gemäß HBS kann die Bemessungsverkehrsstärke in einer vereinfachten Schätzung durch einen Aufschlag von 10 % auf die gezählte Spitzenstunde ermittelt werden. Als Bemessungsverkehrsstärke gehen dann die prognostizierten Knotenströme mit einem Aufschlag von 10 % in die Berechnungen ein.
1.58	Zurzeit gibt es eine Ausfahrt aus dem bestehenden Einkaufszentrum zur Bundesallee, die Krukenbergstraße. Für sie gibt es auf der Bundesallee auch eine Linksabbiegerspur von Westen kommend. Diese kollidiert dann mit dem „Windschatten“ der geplanten Mittelinsel, der zum Linksabbiegen auf den neuen Markt gedacht ist - von Osten kommend. Wurde dies gesehen - und ggf. wie bewertet?	Anstelle der bisherigen separaten Linksabbiegespur zur Krukenbergstraße aus Richtung Westen ist die Ausbildung einer Freifläche zwischen den beiden Richtungsfahrbahnen vorgesehen. Diese Fläche dient als Aufstellfläche sowohl für Linksabbieger zum neuen Lebensmittelmarkt aus Richtung Osten kommend als auch für Linksabbieger zur Krukenbergstraße aus Richtung Westen kommend. Solche Situationen, bei denen sich jeweilige Linksabbieger gegenüberstehen und unter Berücksichtigung des Gegenverkehrs abbiegen, werden an vielen Stellen im Stadtgebiet regelmäßig angewendet. (vgl. Abb. 4-6 der Verkehrsuntersuchung von 2014).
1.59	Angesichts der Widersprüchlichkeit der Ergebnisse der beiden Fassungen der Verkehrsuntersuchung bei den Datengrundlagen und der zahlreichen weiteren Unklarheiten sind ohne eine plausible, nachvollziehbare und glaubwürdige Erläuterung dieser Abweichungen die gesamten darauf aufbauenden Überlegungen in der Verkehrsuntersuchung und in der Geräuschimmissionsprognose in Frage zu stellen. Die Stadt Braunschweig muss hier für Klärung zu sorgen.	Das Verkehrsgutachten wurde aktualisiert und überarbeitet (April 2018). Die Ergebnisse sind in die Ausführungen des aktuellen Bebauungsplanentwurfes eingeflossen. Etwaige Widersprüchlichkeiten, wie sie der Einwender behauptet, sind aus der Aktualisierung nicht erkennbar.

1.60	Der Gutachter weist darauf hin, dass es, wenn die Stadtbahn käme, eines großen koordinierten Knotens Stauffenbergstraße /Bundesallee und einer LSA bedarf. Die daraus resultierenden Kosten wären dann dem Vorhaben geschuldet. Denn ohne das Vorhaben wären die Maßnahmen bei Errichtung einer Stadtbahn nicht nötig. Nichts anderes gilt für die Kosten der Errichtung der Mittelinsel. Unsere Mandanten halten es angesichts dessen für zwingend geboten, die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag zu verpflichten, diese durch sie und ihr Vorhaben verursachten Mehrkosten zu tragen. Es kann nicht sein, dass diese Zusatzkosten sozialisiert werden, während die Vorhabenträgerin und der Marktbetreiber ihren Profit maximieren.	Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird eine Übernahme von Kosten im Zusammenhang mit dem Ausbau der Stadtbahn geregelt. Allerdings ist nach geltender Rechtsprechung der Zeitraum einer Zahlungsverpflichtung für Maßnahmen, deren Umsetzung und der damit verbundene Zeitrahmen ungewiss ist, begrenzt. 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. Erfolgt die Planfeststellung erst im Anschluss weiterer 5 Jahre, so reduziert sich die Zahlungsverpflichtung. Über diesen Zeitraum hinaus kann der Vorhabenträger nicht zu Kostenübernahmen in diesem Zusammenhang verpflichtet werden.
1.61	**8. Geräuschimmissionsprognose** **a)** Das Gutachterbüro verfügt über spezielle Expertise im Bereich der Raumakustik. Ob es auch darüber hinaus kompetent ist, ist nicht klar. Immerhin scheint das Büro nicht zu den nach § 26 BImSchG anerkannten Messstellen in Niedersachsen zu gehören. Warum hat sich die Stadt für dieses Gutachterbüro entschieden?	Der Qualifizierungsnachweis einer bekanntgegebenen Messstelle ist im Zusammenhang mit der Ausübung von gutachterlichen Messungen und angeordneten sicherheitstechnischen Überprüfungen im Sinne von § 29a BImSchG von genehmigungsbedürftigen Anlagen von Bedeutung. Im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauleitplänen ist ein solcher Qualifizierungsnachweis nicht erforderlich. Das Gutachterbüro ist an verschiedenen Stellen für die Stadt Braunschweig tätig. Es besteht kein Anlass, die Kompetenz in Frage zu stellen.
1.62	**b)** Es wurden mehrere Fassungen der Geräuschimmissionsprognose erstellt. Wurde auch hier solange gearbeitet, bis es gepasst hat? Es entsteht dieser Eindruck, wenn man die Fassungen vergleicht. Zuzustimmen ist dem Büro allerdings, wenn es auf S. 4 des Gutachtens heißt, dass der Schutz der Betroffenen vor unzumutbaren Geräuschimmissionen an einem Immissionsort dann sichergestellt ist, wenn die berechneten Beurteilungspegel die jeweils zutreffenden Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte unterschreiten. Dies genau ist allerdings im vorliegenden Fall nicht sichergestellt.	Ein Planverfahren unterliegt einer prozesshaften Entwicklung. Auch Gutachten erfordern Fortschreibungen entsprechend dem Planungsfortschritt. Im Rahmen der Überarbeitung des Lärmschutzkonzeptes werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten.
1.63	**c)** Die aus dem Verkehrsgutachten abgeleiteten Kundenzahlen und Fahrzeugbewegungen/Tag begegnen erheblichen Bedenken (s.o. zu 7.). So lange die Plausibilität des Verkehrsgutachtens nicht belegt ist, kann für das schalltechnische Gutachten nichts anderes gelten. Höhere Kundenzahlen/Tag, mehr Fahrzeugbewegungen/Tag = mehr Lärm und weitere Überschreitungen der Orientierungswerte nach TA Lärm und DIN 18005.	Die Plausibilität der Kundenzahlen wurde im überarbeiteten Verkehrsgutachten überprüft. Zusätzlich zu der unter 1.53 beschriebenen Ermittlung nach Analogieschluss wurde eine Ermittlung nach Kennwerteverfahren vorgenommen. Daraus ergibt sich eine Prognose von durchschnittlich 990 Kunden pro Tag. Da beide Verfahren als gleichwertig anzusetzen sind, wurde aus den ermittelten Aufkommenswerten der Mittelwert mit 1030 Kunden pro Tag gebildet. Darauf aufbauend wurde auch das Lärmgutachten

		überarbeitet. Zwischenzeitliche Änderungen an der Objektplanung wurden ebenfalls in die Überarbeitung einbezogen.
1.64	**d)** Weitere Ungereimtheiten: Der Gutachter arbeitet mit einem Ruhezeitenzuschlag von 6 dB(A) für die Zeit von 20.00 bis 21.00 Uhr. Damit greift er zu kurz. Unterstellt, der Markt schließt tatsächlich um 21.00 Uhr, hieße dies noch lange nicht, dass damit auch die Immissionen des Verbrauchermarktes einschließlich der Stellplatzanlage und der Zu- und Abfahrten aufhörten. Es wird auch danach noch Abgangsverkehr mit den ihm vorangehenden Begleiterscheinungen stattfinden. Der Ruhezeitenzuschlag wird daher auch für die Zeit von 21.00 bis 22.00 Uhr anzusetzen sein. Sollten betriebliche Aktivitäten auch bereits in der Zeit von 6.00 bis 7.00 Uhr stattfinden, wäre auch insoweit ein Ruhezeitenzuschlag anzusetzen.	Das überarbeitete Lärmgutachten berücksichtigt die Ruhezeiten gemäß den vorgesehenen Öffnungszeiten des Ladens einschließlich der im Vor- bzw. Nachzeitraum zu erwartenden Verkehre, z.B. durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.
1.65	Der Gutachter geht entsprechend den Angaben der Vorhabenträgerin davon aus, dass es keinen Anlieferverkehr während der Nacht- und Ruhezeiten geben wird. Die Praxis im LEH und andernorts sieht anders aus. Angeliefert wird, wenn dies den Anlieferfirmen in ihren Tourenplan passt, und das ist häufig genug in der Nachtzeit, i.d.R. ab 4.00 oder 5.00 Uhr der Fall. Die Planung muss darauf reagieren und die Anlieferzeiten eindeutig festsetzen, und zwar in der Zeit von 7.00 bis 20.00 Uhr. Da sich die Anlieferer aller Erfahrung nach nicht unbedingt an die “Vorgaben“ der Marktbetreiber halten, muss der Parkplatz einschließlich der Zu- und Abfahrten des Anlieferbereichs außerhalb des o.a. Zeitraums geschlossen sein. Dies ist zusätzlich festzusetzen, zumindest aber im Durchführungsvertrag verbindlich so vorzusehen.	Im Rahmen des Durchführungsvertrag wird die Einhaltung von Lieferzeiten werktags zwischen 7.00 und 20.00 Uhr verbindlich geregelt. Sofern sich aus der befürchteten nächtlichen Anlieferung unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft ergeben sollten, steht den Anwohnern im Rahmen des Nachbarschutzes eine Beschwerdemöglichkeit offen. Über nachträgliche Anordnungen der unteren Immissionsschutzbehörde kann dann im Einzelfall ein regelgerechtes Verhalten vorgegeben werden.
1.66	Zu dem Hinweis des Gutachters, die Abwägung könne in begründeten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer Zurückstellung des Schallschutzes führen, ist per se nicht falsch. Allerdings liegen hier im konkreten Fall keine Umstände vor, die eine Zurückstellung des Schallschutzes rechtfertigen. Im Gegenteil: Bei Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes unmittelbar benachbart zu einem WR-Gebiet gibt es solche Umstände nicht. Die bestehenden Verkehrswege sind bei der hier gebotenen Betrachtung anhand der TA -Lärm und der DIN 18005 außer Betracht zu lassen. Eine Gemengelage, die Abweichungen rechtfertigen könnte, gibt es nicht. Hier wird	Mit Kenntnis der aktuellen Rechtsprechung zur Einhaltung von Immissionsrichtwerten nach TA Lärm wurde das Lärmgutachten umfassend überarbeitet. Das daraus abgeleitete Lärmschutzkonzept hält die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 ein. Dem Schutz des angrenzenden Wohngebietes ist damit ausreichend Rechnung getragen worden.

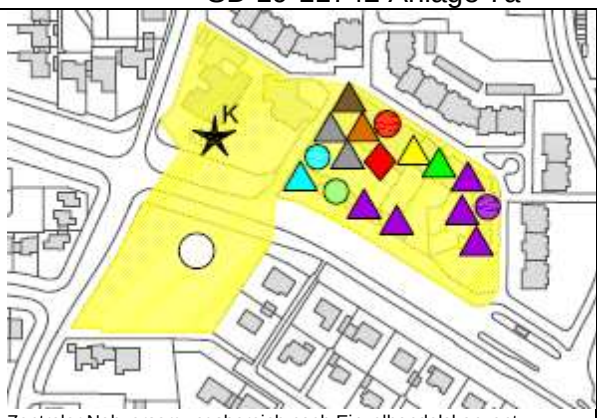
	unmittelbar an ein WR-Gebiet ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb herangeplant. Der Schutz der WR-Gebietsnutzung gilt in derartigen Fällen uneingeschränkt.	
1.67	Auf S. 7 des Schallgutachtens wird auf die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als "Schmerzgrenze" hingewiesen. Das Gutachten sagt nichts dazu aus, welche verkehrsbedingten Beurteilungspegel auf den Grundstücken des WR-Gebiets heute bereits festzustellen sind. Dies muss die planende Gemeinde aber wissen, wenn sie zu dieser Verkehrslärmbelastung weiteren Gewerbelärm hinzutreten lässt. Dies gilt umso mehr, wenn der Gewebelärm sich auf mehreren WR-Grundstücken oberhalb der Orientierungswerte der TA-Lärm und der DIN 18005 bewegt.	In der Prognose wurde festgestellt, dass eine Untersuchung des Verkehrslärms entbehrlich ist, da die Kriterien des Pkt. 7.4 der TA Lärm vom vorhabenbedingten Verkehrslärm nicht erfüllt werden und der bereits vorhandene Verkehrslärm durch das Vorhaben nur geringfügig verändert wird (deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 3 dB(A)). Generell werden die Situation für Verkehrslärm und für Gewerbelärm separat ermittelt und bewertet. Gegenüber dem Lärm von der Bundesallee wirkt das Bauvorhaben sowie die dafür herzustellenden Schallschutzmaßnahmen auch als Schallschirm, der aber nicht gesondert ausgewiesen wird.
1.68	Auf S. 10 führt der Gutachter aus, mit welchen Emissionen er rechnet. Es geht um die Geräusche des Parkplatzes, um die vom Verbrauchermarkt verursachten Geräusche und schließlich um die Geräusche der Rückkühler. Andere Emissionsquellen werden nicht berücksichtigt (s.o. zu 5. e). Nicht klar ist, ob der Gutachter davon ausgeht, dass der Anlieferbereich komplett eingehaust ist, wenn be- und entladen wird. Die Geräusche, die aus dem Lagerraum einschließlich Presse resultieren können, werden nicht behandelt was dazu führt, dass die besondere Störwirkung der Geräusche, die von hydraulischen Pressen und Rollcontainern, die über Rampen und Anfahrwege klappern, ausgehen, „unter den Tisch fallen“.	Der Gutachter geht von einem geschlossenen Anlieferbereich (Rolltor) aus. Geräusche aus dem Inneren des Marktes (z. B. Papierpresse) sind gegenüber den im Freien generierten Geräuschen mindestens 10 dB(A) geringer und können somit vernachlässigt werden. Nach Nr. 2.2 der TA Lärm fallen Geräusche, die 10 dB(A) unterhalb des maßgebenden Immissionsrichtwertes liegen, nicht in den Einwirkungsbereich einer Anlage. Die einzelnen geräuschrelevanten Tätigkeiten und Anlagen wurden in der nochmaligen Überarbeitung des Gutachtens berücksichtigt. Ein weitergehendes Änderungsbedürfnis im Rahmen der Bauleitplanung wird nicht erkannt.
1.69	Die Gleichsetzung der Öffnungszeiten des Marktes mit den Zeiten, in denen sich der Betrieb des Marktes auf die Umgebung auswirkt; ist unzulässig.	Das Gutachten bildet die Verkehre aus dem Marktbetrieb plausibel ab. Dabei fließen auch die außerhalb der Öffnungszeiten zu erwartenden Verkehre ein. Hierbei handelt es sich v.a. um die An- bzw. Abfahrt der Mitarbeiterschaft. Entsprechend den Tagesganglinien der Verkehre finden nur sehr geringe Kundenverkehre außerhalb der Öffnungszeiten statt. Eine Berücksichtigung über die Betrachtung im überarbeiteten Gutachten hinaus ist daher nicht erforderlich.
1.70	Die Pkw-Stellplätze können zudem auch in anderen Prozentsätzen von der Bundesallee und der Staufenbergstraße aus angefahren werden. Wie würden unterschiedliche Anfahranteile sich auf die Geräuschemissionssituation auswirken?	In der aktuellen schalltechnischen Prognose werden die auf den Stellplätzen verursachten Geräusche nach dem sog, getrennten Verfahren der Parkplatzlärmstudie ermittelt. Dabei werden die beim Parken auf den Stellplätzen entstehenden Geräusche getrennt von den Geräuschen der Fahrgasse ermittelt. Dieses Verfahren wird hier gewählt, weil insbesondere von der Zufahrt

		Stauffenbergstraße durch die Pkw eine längere Strecke bis zu den eigentlichen Stellplätzen zurückzulegen ist, die im Berechnungsmodell als Linienschallquelle zu modellieren ist. Maßgeblich für die auf dem Parkplatz entstehenden Geräusche ist die Anzahl der Bewegungen auf den einzelnen Stellplätzen. Die Prognoseansätze stammen aus der durchgeführten Verkehrsuntersuchung und aus Untersuchungen bei vergleichbaren Projekten. Die Modellierung der Fahrspuren erfolgt jeweils von den Einfahrten in einer Schleife über beide Fahrgassen des Parkplatzes und zurück zur Ausfahrt. Damit wird der ungünstigste Fall des Suchverkehrs erfasst. Weitergehende Untersuchungen, die jegliche denkbare Zufahrtsverteilung abbilden, sind nicht erforderlich.
1.71	Die Rückkühler werden angesprochen. Wo genau hat der Gutachter die Emissionsquelle verortet? Mit welchen Ansätzen hat er gearbeitet? Sie laufen tagsüber zu 100 % und nachts zu 50 %.lst dies sichergestellt? Die Datenblätter der Hersteller können darüber eigentlich keine Auskunft geben. Die Hersteller wissen nicht, wie die Anlagen konkret betrieben werden und wie die Einsatzbedingungen im konkreten Fall aussehen. Für unsere Mandanten fordern wir, dass der Standort der Rückkühler konkret festgesetzt wird, und zwar so, dass die Öffnungen so niedrig angeordnet sind, dass die Kühlergeräusche von den Lärmschutzeinrichtungen weitestgehend abgefangen werden.	Auf Grundlage des überarbeiteten Lärmgutachtens wird durch textliche Festsetzung zum Bebauungsplan verbindlich geregelt, dass die Summe der Schallleistungspegel außenseitiger haustechnischer Anlagen max. 73 dB(A) betragen dürfen. Damit wird emissionsseitig eine verbindliche Vorgabe gemacht. Es obliegt dem Bauherrn, über geeignete Maßnahmen diese Vorgabe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfüllen.
1.72	Was zudem nicht berücksichtigt wird, ist, dass die Rückkühleranlagen sowie alle technischen Anlagen mit der Zeit einen gewissen Verschleiß aufweisen mit der Folge, dass die Emissionen zunehmen. Allein mit dem Schallleistungspegel einer neuen Anlage zu arbeiten geht daher an den tatsächlichen Verhältnissen vorbei.	Es bestehen keine Bedenken, die Herstellerangaben für die Ermittlung der Lärmimmissionen heranzuziehen. Ob und, wenn ja, welche zusätzlichen Emissionen sich durch Verschleiß einstellen würden, kann nicht verlässlich vorherbestimmt werden. Soweit es tatsächlich zu den befürchteten Verschleißerscheinungen kommt, kann darauf im Rahmen nachträglicher Anordnungen reagiert werden.
1.73	Im Übrigen müssen auch Anlagen, die Geräusche produzieren, die 10 dB(A) geringer sind als die im Freien generierten Geräusche, bei der Gesamtbetrachtung der Emissionen und Immissionen, die von der Gesamtanlage ausgehen werden, berücksichtigt werden. Die Selbstbeschränkung des Gutachtens ist nicht richtig.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.68.
1.74	Bei Realisierung der Minderungsmaßnahmen werden an 3 Immissionsorten die Orientierungswerte von 50 dB(A) nach wie vor, zum Teil deutlich, überschritten. Die	Das Lärmschutzkonzept ist umfassend überarbeitet worden. Mit der geänderten Planung können die Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 für das angrenzende WR-

	Gründe, mit denen der Gutachter rechtfertigt, dass es bei der Überschreitung bleiben soll, sind nicht stichhaltig. Zum einen findet die Rundungsregel des LAI keine Anwendung. Maßgeblich ist das, was an den Immissionsorten ankommt. Das liegt bei 3 Immissionsorten über dem Orientierungswert von 50 dB(A). Es spielt für die rechtliche Beurteilung keine Rolle, ob die Schlafräume im Dachgeschoss eher nachts oder eher tagsüber genutzt werden. Die Nutzungsgewohnheiten und Verhältnisse spielen insoweit keine Rolle. Tatsache ist, dass an den Immissionsorten im Dachgeschossbereich die Orientierungswerte überschritten werden. Berücksichtigt man zudem noch die Fehlermöglichkeit von max. 0,3 dB(A), liegt die Überschreitung der Orientierungswerte tatsächlich zum Teil im Bereich von 53 dB(A), so dass mit einer Überschreitung des zulässigen Lärms um fast das Doppelte gesprochen werden kann. Dies ist gegenüber einer WR-Lage nicht vertretbar. Festzuhalten bleibt, dass das Gutachten etliche falsche Ansätze und Lücken aufweist. Die Dokumentation der Rechenvorgänge bleibt weit hinter dem zurück, was man üblicherweise erwarten darf und als Anlagenteil zu einem schalltechnischen Gutachten erhält.	Gebiet an allen Immissionsorten eingehalten werden. Auf Grundlage der Überarbeitung wurden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Begründung angepasst.
1.75	**9. Grünordnerischer Fachbeitrag** Ergänzend zu den oben bereits angesprochenen Punkten sei auf S. 12 des Fachbeitrags hingewiesen. Der Gutachter geht dort auf den Landschaftsrahmenplan der Stadt Braunschweig aus dem Jahr 1999 ein. Die dort für das Plangebiet formulierten Forderungen sprechen sehr deutlich gegen die Planung. So ist dort von einem Schutz der vorhandenen Freiräume und deren Pflege und Entwicklung zu mehr Naturnähe die Rede. Ferner vom Schutz bzw. der Schaffung von Kleinstrukturen, von der Förderung flächensparender Bau- und Wohnweisen, vom Schallschutz in lärmbelasteten Gebieten, der Minimierung der Versiegelung durch zurückhaltenden Wegebau und die Wahl entsprechender Belege und von der Förderung der Regenwassernutzung,- rückhaltung, -versickerung. Mit diesen Forderungen geht die Planung nicht konform. Der Landschaftsrahmenplan wird hier offenbar gezielt vernachlässigt. Die Auswirkungen der Planung werden im Gutachten zwar im Wesentlichen zutreffend beschrieben, allerdings wird, nachdem etliche negative Auswirkungen aufgelistet wur-	Der Landschaftsrahmenplan zeigt bei der Betrachtung des gesamten Stadtgebietes Grundsätze der Entwicklung auf. Als Rahmenplan bilden seine Aussagen eine Orientierung, die keine Verbindlichkeit entwickeln. Bei den zitierten Planungszielen handelt es sich also um allgemeine Zielvorstellungen aus Sicht der Landschafts- und Umweltplanung. Der Landschaftsrahmenplan stellt für die betreffende Fläche keine konkreten Planungsziele dar. Im Gegensatz zur nördlich der Bundesallee gelegenen vergleichbaren Grünfläche am Domagkweg wurde eine Konkretisierung der allgemeinen Planungsziele als „kleinflächiger Bereich mit hoher Bedeutung für das Naturerleben in Ortsteilen“ für die betroffene Fläche nicht vorgenommen. Der Landschaftsrahmenplan misst der betroffenen Fläche diesbezüglich also keine besondere Bedeutung bei. Die allgemeinen Ziele des Landschaftsrahmenplanes unterliegen dem Abwägungsgebot i. S. von § 1 Abs. 7 BauGB. Soweit die Planung diesen Zielen entgegensteht, wird dem Planungsziel, die Nahversorgung des Ortsteiles zu sichern, der Vorzug gegeben. Im Übrigen

	den, in der Regel ausgeführt die Auswirkungen seien als unerheblich einzustufen. Warum dies so sein soll, erschließt sich dem Betrachter nicht.	wurde im Rahmen der Verfahrensumstellung ein Umweltbericht erstellt, in dem die Eingriffe und dereren Auswirkungen systematisch dargestellt wurden.
1.76	Stimmt es, dass die entlang dem Franz-Rosenbruch-Weg vorgesehene Baumreihe aufgrund von dort verlaufenden Leitungen bzw. Leitungsrechten dort nicht realisiert werden kann? Wenn ja, was soll stattdessen geschehen? Im Übrigen sind dort im Bebauungsplan 5 Bäume eingezeichnet. in den textlichen Festsetzungen ist von 6 Bäumen die Rede. Die Fotodokumentation als Teil TII bestätigt noch einmal den ausgeprägten Grüncharakter des Plangebiets. Man hat es hier nicht mit einem Gehölzsaum minderer Qualität zu tun, sondern mit einer durchaus intensiven Grünflächen- und Gehölzstruktur, die vielfältige Funktionen für die Umwelt und ihre Schutzgüter erfüllt.	Im Bebauungsplanentwurf zur ersten Auslegung trat tatsächlich eine Diskrepanz bei der Anzahl der geplanten Bäume entlang des Franz-Rosenbruch-Weges zwischen zeichnerischer Darstellung und textlicher Festsetzung auf. Im Verlauf der weitergehenden Planfassungen wurden durch Modifizierungen der Stellplatzanlage im Detail und zu berücksichtigende Leitungsrechte im Einmündungsbereich des Franz-Rosenbruch-Weges die für Baumstandorte zur Verfügung stehenden Flächen reduziert, sodass an der Grundstücksgrenze auf die Bäume weitgehend verzichtet werden musste. Im Übrigen kommt das der Einwendung des direkt gegenüberliegenden Einwenders entgegen (Stellungnahme Nr. 12), der sich negativ zu den geplanten Bäumen am Franz-Rosenbruch-Weg äußert. Insgesamt wird jedoch durch die Begrünung der Lärmschutzwand entlang des Franz-Rosenbruch-Weges und die geplanten Bäume auf dem Parkplatz ein angemessenes Grünvolumen sichergestellt und die optische Beeinträchtigung gemindert.
1.77	**10. Gutachten zu den potentiellen Auswirkungen des Vorhabens auf die Nahversorgungssituation** Die Ausführungen des Büros Dr. Acocella datieren aus 2010 und beruhen daher auf Daten die aus 2009 und den Vorjahren stammen. Schon das führt dazu, dass die Ausführungen mangels hinreichender Aktualität nicht mehr zur Begründung der Planung herangezogen werden können. Darüber hinaus stellt das Gutachten Behauptungen auf, die nicht näher plausibilisiert werden, obwohl sie der näheren Begründung bedürfen (vgl. oben zu 1).	Im Rahmen der Änderung der Verfahrensart der Planaufstellung wurde das Einzelhandelsgutachten aktualisiert und überarbeitet. Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass die nunmehr vorgesehenen Verkaufsflächen keine unzulässigen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche auslöst.
1.78	Unabhängig davon ist festzustellen, dass das Vorhaben im Widerspruch zum Zentrenkonzept der Stadt (Stand Ergänzung 2010) steht. Das Zentrenkonzept 2010 sieht- ausnahmsweise – vor, dass in dicht besiedelten Stadtquartieren mit mindestens 5.000 Einwohnern im Nahbereich eines Marktstandortes die Bruttogeschossfläche eines Vollsortimenters bis zu 1.500 qm betragen, sofern dadurch keine benachbarten Zentren negativ tangiert werden. Weder erfüllt der OT Kanzlerfeld diese Voraussetzung, noch wurde nachgewiesen, dass durch das Vorhaben benachbarte Zentren nicht negativ	Ein Widerspruch zum Zentrenkonzept ist nicht erkennbar. Bei der Wiederholung der Einwenderin aus dem Zentrenkonzept handelt es sich um eine Beschreibung der Fortschreibung aus dem Jahr 2000. Zwischenzeitlich wurden mit der Fortschreibung 2010 die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet bestimmt. Der Vorhabenstandort liegt dabei innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Kategorie 5 David-Mansfeld-Weg (siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.80). Die zentralen Versorgungsbereiche sind ausdrücklich für die Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen vorgesehen.

	tangiert werden. Das Gutachten des Büros Dr. Acocella jedenfalls vermag den nach dem Zentrenkonzept gebotenen Nachweis nicht zu führen.	Das überarbeitete Gutachten untersucht die Auswirkungen auf benachbarte Zentren. Negative Auswirkungen werden nicht gesehen.
1.79	Das Zentrenkonzept führt aus, dass es gesamtstädtisch beim Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einen Versorgungsgrad der Bevölkerung von 107% gibt, im Sortiment Drogerie/ Parfümerie sogar von 142%. Bei der damit gegebenen Vollversorgung führen Neuansiedlungen oder Erweiterungen lediglich zu Umverteilungen und - nolens volens – zu Verdrängungseffekten, so dass bei Ansiedlungen oder Erweiterungen von Märkten immer auch die Folgen für das gesamte Versorgungsnetz im Auge behalten werden müssen. Konkret heißt es dort, dass Nahversorgungsbetriebe nicht zu Lasten der zentralen Einkaufslagen der Stadtteile bzw. in Stadtteilzentren errichtet oder erweitert werden sollen. Ausgeglichene Versorgungstrukturen sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Es gilt insoweit ein Beeinträchtigungsverbot. Vorgesehen ist u.a. eine Raumverträglichkeitsprüfung durch den ZGB. Vor diesem Hintergrund weist das Konzept kritisch darauf hin, dass Lebensmittelmärkte die wichtigsten Magnetbetriebe in Stadtteilzentren und anderen integrierten Lagen sind, um die herum sich eine Vielzahl weiterer privater und öffentlicher Dienstleistungen gruppiert, die einen funktionierenden zentralen Versorgungsbereich arrondieren, dass aber auch vielerorts Lebensmittelbetriebe ihre Standorte in zentralen Versorgungsbereichen verlassen, um sich an gut frequentierten Ausfallstraßen neu anzusiedeln, wodurch diese Zentren an Attraktivität und auch andere Betriebe häufig ihre wirtschaftliche Existenzgrundlage verlieren. In der Konsequenz führe dies zu einer schleichenden Erosion der zentralen Versorgungsbereiche.	Auf das Vorgenannte wird verwiesen. Eine Raumverträglichkeitsprüfung durch den ZGB wurde 2015 durchgeführt. Der ZGB hatte mitgeteilt, dass bei Berücksichtigung der gutachterlichen Maßgaben aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen. Im Rahmen der Änderung der Verfahrensart der Planaufstellung und der damit verbundenen erforderlichen Flächennutzungsplanung wurde das Gutachten aktualisiert. Eine raumordnerische Verträglichkeitsprüfung ist nach den geänderten Vorhabengröße und der Einstufung als Nahversorgungsmarkt nicht weiter erforderlich. Widersprüche zum Zentrenkonzept sind nicht erkennbar.
1.80	Warum gelten diese überaus schlüssigen Erwägungen nicht für den OT Kanzlerfeld und sein zentrales Versorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg? Plausible Gründe dafür, dass der großflächige Lebenseinzelhandelsbetrieb ausnahmsweise nicht zu den geschilderten Nachteilen führt, nennen die Planbegründung und die weiteren Unterlagen nicht. Dabei drängen sich die nachteiligen Konsequenzen geradezu auf. Der geplante Markt ist als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Getränkemarkt exakt der	Ein Standortwechsel an eine gut frequentierte Ausfallstraße ist insbesondere problematisch, wenn es sich bei dem neuen Standort um eine nicht integrierte Lage handelt. Bei der hier beplanten Fläche handelt es sich um eine integrierte Lage. Darüber hinaus ist sie nach dem Zentrenkonzept von 2010 dem Zentralen Versorgungsbereich des Kanzlerfeldes zuzuordnen.

	Magnetbetrieb, der zu Veränderungen und Verlagerungen von Strukturen und Betrieben führt, Angesichts seiner Lage südlich der breiten Bundesallee, die Nord- und Süd-Kanzlerfeld bisher und auch künftig trennt, wird er seine Magnetwirkung dort ausüben und zur Verödung, zur schleichenden Erosion des Zentrums nördlich der Bundesallee führen. Das Ziel, die Bereiche zu verbinden und als gemeinsames Zentrum zu entwickeln, ist nicht mehr als eine Worthülse - und kann angesichts der trennenden Wirkung der Bundesallee, die durch die Straßenbahn noch verstärkt werden wird, auch nichts anderes sein. Man versucht mit (wenigen) angedeuteten - aber nicht festgesetzten Maßnahmen, den betroffenen Kreisen Sand in die Augen zu streuen und der Sache dann ihren Lauf zu lassen. Der Standort David Mansfeld- Weg wird folglich an Attraktivität verlieren und damit auch der Norden des OT Kanzlerfeld sein Zentrum, der Süden wird sich verändern, und zwar in eine Richtung, die von den Betroffenen dort nicht gewollt ist.	 Zentraler Nahversorgungsbereich nach Einzelhandelskonzept Die Bundesallee ist sicherlich beeinträchtigend bei der Querung und dem Pendeln zwischen Altstandort und neuem Standort, aber keine unüberwindbare Barriere. Die geplante Fußgängerquerungshilfe in Form einer Mittelinsel über die Bundesallee in Höhe der Krukenbergstraße verbessert die fußläufige Verbindung. Der Betreiber beabsichtigt in dem Ladenlokal am Altstandort einen Getränkemarkt einzurichten. Auch wenn dieser nicht die gleiche Wertigkeit als Frequenzbringer bieten kann wie der Lebensmittelmarkt, so kann doch zum einen Leerstand verhindert und zum anderen mit dem Bezug zum neuen Standort der Erosion entgegengewirkt werden. Darüberhinaus sind auch andere Nutzungen und Dienstleistungen denkbar. Im Übrigen dient der Nahversorgungsstandort den Wohngebieten des Kanzlerfeldes beiderseits der Bundesallee, sodass eine isolierte Betrachtung der relevanten zu versorgenden Bereiche jeweils nördlich oder südlich der Bundesallee nicht trägt.
1.81	Angesichts der Lage des Marktstandorts an einer Hauptverkehrsstraße werden die Mitnahmeeffekte erheblichen Umfang haben und dementsprechend auch die Verluste an anderer Stelle wie z.B. in Lehndorf. Dass die Stadt den Betreiber des neuen Marktes verpflichtet hat, den Markt in Lehndorf noch 10 Jahre zu betreiben, wird dieser verschmerzen können, Lehndorf aber nicht den schleichenden Entzug, der vorprogrammiert ist. Dies alles ist absehbar, wenn man nur die o.a. Passagen des Zentrenkonzepts zur Kenntnis nehmen würde. Es läge dann sehr nahe. den Strukturwandel, wenn man ihn denn will, raumordnerisch und städtebaulich gründlich vorzubereiten, d.h. durch eine Einbindung des ZGB, durch eine vorangehende Flächennutzungsplanung, die, weil sie nicht so punktuell schaut wie ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, auch die	Das in einem gewissen Rahmen Mitnahmeeffekte auftreten werden, wird gesehen und ist in die Gesamtbetrachtung mit eingeflossen. Auch wenn die Bundesallee die Funktion einer Pendlerachse hat, so ist aufgrund der Vernetzung der Bundesallee mit dem überörtlichen Straßensystem, sowie dessen Streckenverlauf und der Größe des geplanten Lebensmittelmarktes bezüglich des Mitnahmeeffektes der Einflussbereich auf die umliegenden Ortschaften begrenzt. Die Auswirkungen auf Nahversorgungsstandorte benachbarter Stadtteile wurde im aktualisierten Einzelhandelsgutachten nach den Prüfkriterien des Landes- und Regionalen-Raumordnungsprogramms (LROP und RROP) untersucht und die Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes in Bezug auf das Konzentrations- und Integrationsgebot, das Be-

	weiterreichenden Auswirkungen, gestützt auf aktuelle und ins Detail gehende Bedarfsanalysen, in den Blick nimmt und Überlegungen zulässt, wie sinnvoll auf Strukturänderungen andernorts, sei es im OT Kanzlerfeld selbst, sei es in umliegenden OT, reagieren kann. Dies alles unterbleibt. Stattdessen nur der punktuelle Blick auf die Belange eines Vorhabenträgers, eines Betreibers, der gedroht bat, abzuwandern, und der Versuch, dies möglichst zu verschleiern. Die Planung, dies bleibt festzuhalten, ist intransparent, sie ist kurzsichtig - und mit einer Vielzahl von Mängeln behaftet, die zu ihrer Unwirksamkeit führen werden, sollte „das Steuer nicht noch herumgeworfen“ werden.	einträchtigungsverbot sowie das Kongruenzgebot geprüft. Die Vorgaben des Konzentrations- und Integrations- sowie des Kongruenzgebotes werden eingehalten. Für das Beeinträchtigungsverbot ist die Bewertung einer relativen Umsatzverteilung von Bedeutung. Auswirkungen auf Nahversorgungsstandorte benachbarter Stadtteile ab einer Umsatzverteilung von 10 % können als Indiz für eine städtebauliche Relevanz angesehen werden. Dieser Schwellenwert wird für das benachbarte Nahversorgungszentrum Lehndorf und auch Watenbüttel erreicht. Mit Hilfe ergänzender Gravitationsberechnungen wurde daher eine verträgliche Verkaufsflächenobergrenze von insgesamt max. 1070 m² für das Planvorhaben ermittelt, die bei der Aktualisierung des Planvorhabens berücksichtigt wurde. Zu unterstellen, nach Ablauf der Verpflichtung des Vorhabenträgers, den Markt in Lehndorf mindestens 10 Jahre nach Eröffnung des neuen Marktes im Kanzlerfeld zu betreiben, sei vorprogrammiert, dass danach der Markt in Lehndorf geschlossen wird, ist reine Spekulation. Der Vorhabenträger hält in einem Vergleichsfall nach Ablauf einer entsprechenden Verpflichtung für einen Lebensmittelmarkt in der Südstadt den Betrieb weiterhin aufrecht. Der ZGB wird in seiner Funktion als regionale Planungsbehörde nur dann einbezogen, wenn sich für einzelne Vorhaben eine raumordnerische Relevanz ergibt. Davon ist im vorliegenden Fall nicht auszugehen. Der Einwender verkennt auch die Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplans im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung. Verbindliche Vorgaben können nur auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden. Der Vorwurf der Verschleierung und der punktuelle Blick auf die Belange des Vorhabenträgers wird ausdrücklich zurückgewiesen. Gerade im Rahmen dieses Planverfahrens wurde mit der zwischenzeitlichen Ruhendstellung zur Prüfung der Realiserung am Altstandort, der mehrfachen Überarbeitung der Planung und der vertraglichen Vereinbarung mit dem Betreiber zum Saarplatz ein Baustein zur Sicherstellung der Nahversorgung im Kanzlerfeld und in Lehndorf erstellt.

1.82		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren wurde zwischenzeitlich auf ein „Normalverfahren“ umgestellt. In diesem Zusammenhang wird eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt. Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht einschließlich einer Eingriffsbilanzierung angefertigt. Der Vorhabenentwurf wurde in verschiedenen Parametern geändert. Auf dieser Grundlage wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert und werden gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
2	**Stellungnahme Nr. 2** **Schreiben von *2 Name*n vom 17.07.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
2.1	Wie aus der Braunschweiger Zeitung zu erfahren war, beginnt heute die Frist, in der die Pläne für den geplanten Görge-Markt im Kanzlerfeld öffentlich ausliegen und die Anwohner Einspruch einlegen können. Folgende Einwände haben wir gegen die Baumaßnahme vorzubringen: In den Medien und auch in den im Internet verfügbaren Schriften wird immer von Nahversorgung gesprochen. Allerdings fürchten wir, dass ein derartig großer Markt auch viele Kunden aus der Ferne anziehen wird, vor allem wenn die vereinbarte Frist von 10 Jahren ausläuft und die Kunden des bisherigen Görge-Marktes in Lehndorf dann auch im Kanzlerfeld einkaufen müssen. In diesem Zusammenhang ist es uninteressant, ob genug Fahrradabstellmöglichkeiten bestehen bzw. genug Fußwege zum Erreichen des Marktes vorhanden sind. Niemand, der von weiter her kommt, um einzukaufen, wird auf das Auto verzichten wollen, um die eingekauften Dinge abzutransportieren. Daher ist es auch unsinnig, darüber nachzudenken, ob der Markt mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen ist, wie es in dem Begründungsschreiben getan wird. Niemand wird mit dem Bus anreisen, um im Kanzlerfeld einkaufen zu gehen, um mit einer geringen Menge an Lebensmitteln in der Einkaufstasche wieder in den Bus zu steigen. Diese Menge kann man auch woanders einkaufen. An dieser Argumentationsführung sieht man, dass eigentlich keine Nahversorgung geplant ist, sondern es darum geht, mit dem Sortiment auch Kunden von anderen Standorten abzuziehen, etwa die Kunden, die sonst bei der Konkurrenz REWE in Watenbüttel kaufen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.3 und lfd. Nr. 1.81 Das Einzelhandelsgutachten hat dargelegt, dass der geplante Markt trotz seiner Größe als Nahversorgungsmarkt einzustufen ist. Die Sicherung der Nahversorgung zielt insbesondere darauf ab, den nichtmobilen Bevölkerungsgruppen in angemessener Entfernung vom Wohnort eine Einkaufsmöglichkeit zu bieten. Die nächstgelegenen Ortschaften verfügen alle über einen Nahversorger, wie z.B. der genannte REWE-Markt in Watenbüttel, so dass zunächst der Grundbedarf jeweils vor Ort gedeckt ist. Dies schließt nicht aus, dass auch Kunden angesprochen werden, die regelmäßig am Markt vorbeifahren und dabei die Einkaufsgelegenheit nutzen (Mitnahmeeffekt siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.57). Bei der Ansiedlung solcher Nahversorger in den Stadtteilen soll vermieden werden, dass benachbarte Zentren über Gebühr durch abziehende Umsatzanteile belastet werden. Im Rahmen des erstellten Gutachtens wurde festgestellt, dass die zu erwartenden Umsatzumverteilungen in einem verträglichen Rahmen liegen.

2.2	Das optische Erscheinungsbild wird sich nicht der vorhandenen Bebauung anpassen. Wäre ein Klinkerbau geplant worden, wie z.B. der ALDI-Markt an der Hildesheimer Straße, könnte er sich harmonisch in die bereits vorhandene Klinker-Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Stauffenbergstraße einpassen. Als wir vor 24 Jahren unseren Bauantrag gestellt haben, wurde uns ein Satteldach vorgeschrieben und sogar die Anordnung der Fenster als Eckfenster. Nun darf ein Gebäude mit Flachdach auf der gegenüberliegenden Seite entstehen, das allein schon durch die Wahl der Baustoffe einen minderwertigen Charakter hat. Wellblech vermittelt den Charakter der Vorläufigkeit und kann eher eine Notlösung sein, aber keine durchdachte dauerhafte Lösung, geschweige denn eine ästhetische Lösung. Niemand würde auf die Idee kommen, sein Haus mit Wellblech zu verkleiden. Wir brauchen in unserer Nachbarschaft kein "markantes architektonisches Statement", sondern wenn es schon zu einer Bebauung der Fläche kommt, ein Gebäude, das sich der Nachbarschaft anpasst und wesentliche Merkmale der vorhandenen Architektur aufnimmt. Aus der vorhandenen Bebauung wird sich das Markt- Gebäude schon durch die Werbesäule und die Fahnen hervorheben. Damit wäre die geforderte "städtebauliche Sonderstellung" schon ausreichend gesichert.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.28 und lfd. Nr. 1.41
2.3	Die im Begründungsschreiben angegebene Firsthöhe der umliegenden Bebauung von 8,50m trifft zumindest für unsere drei Häuser an der Stauffenbergstraße nicht zu. Hier sind es nur 7m Firsthöhe und 3.50 Traufhöhe. Diese Differenz zeigt, dass im Vorfeld schlecht recherchiert wurde. Der Argumentation, dass das neue Gebäude somit Bezug auf seine unmittelbare Umgebung nimmt, können wir nicht folgen, noch dazu, wenn falsche Werte in diese Betrachtung einfließen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.18.
2.4	Wird ein Görge-Markt mit normalem Lebensmittel-Sortiment und gleichzeitig noch ein Getränke-Markt auf dem Grundstück errichtet, ist es sehr wahrscheinlich, dass die geplanten 60 Parkplätze nicht ausreichen werden. Niemand will schließlich seinen Kasten Bier mit dem Fahrrad oder mit dem Handwagen abtransportieren, nur weil die Stellflächen knapp sind. Somit entsteht die Gefahr, dass die Kunden über kurz oder lang auf die Stellflächen an den Privathäu-	Der geplante Lebensmittelmarkt ist auf den Nahversorgungsbereich ausgerichtet, so dass davon ausgegangen werden kann, dass ein hoher Anteil der Kunden nicht einem PKW für den Einkauf nutzt (siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.53). Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wurde nach den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf ermittelt (siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.16).

	sern zurückgreifen werden. Dies wäre neben der Verkehrs- und Lärmbelastung eine zusätzliche Belastung für uns Anwohner. Außerdem gehört ein Getränke- Markt sicher nicht zu einer Lebensmittelnahversorgung. Gerade die Tatsache, dass beim Lehndorfer Markt und auch insgesamt in unmittelbarer Nähe kein Getränke-Markt existiert, wird zusätzliche Kunden anlocken, die definitiv mit dem Auto kommen werden. Es wäre daher wünschenswert, wenn schon eine Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt unvermeidbar ist, auf einen Getränke-Markt zu verzichten.	Es ist davon auszugehen, dass die nach den Richtzahlen ermittelten und herzustellenden Stellplätze für den Markt ausreichen werden. Die Richtzahlen sind etabliert. Es zeigt sich bei diversen vergleichbaren Vorhaben, dass sie auch in Spitzenzeiten ausreichen. Gleichwohl kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass in Ausnahmefällen auch öffentliche Parkplätze außerhalb des Grundstückes genutz werden. Selbst unter der Annahme, dass die befürchtete Nutzung von Parkplätzen außerhalb des Grundstücks eintreten würde, wäre hier allenfalls ein temporärer Effekt zu erwarten. Denn das bestehende Verteilungsnetz der Nahversorgungsmärkte würde dazu führen, dass Kunden bei der nächsten Versorgungsfahrt einen anderen Markt ansteuern, um komfortabel ihre Einkäufe tätigen zu können. Getränke fallen in das Segment Nahrungs- und Genussmittel. Damit gehören sie ebenfalls zu den Gütern zur Deckung des täglichen Bedarfs und dienen der Nahversorgung. Der Betreiber beabsichtigt nunmehr, an dem Altstandort einen Getränkemarkt einzurichten.
2.5	Zum zu erwartenden Lärmpegel lässt sich anmerken, dass Verkehrslärm von der Bundesallee hauptsächlich in den verkehrsstarken Zeiten morgens und nachmittags zu den Berufsverkehrszeiten entsteht. Ein Einkaufsmarkt ist aber hauptsächlich Lärmquelle zu der Zeit, wenn viele Leute einkaufen. Dies wird aber nach Feierabend der Fall sein. Also ist es nicht zulässig, so zu argumentieren, dass der Einkaufslärm von dem Verkehrslärm überlagert wird. Diese Annahme ist schlichtweg falsch. Lärm wird bis mindestens 22.00 Uhr entstehen, weil der Markt so lange geöffnet hat. Dann ist auf der Bundesallee kein Verkehr mehr. Es wird dann nur noch Lärm von Einkaufswagen, abfahrenden Autos, Kühlaggregaten auf dem Dach des Marktes oder von rappelnden Fahnen entstehen. Dieser wird sicher stärker stören als der Autoverkehr zu Spitzenzeiten, da dann wir Anwohner zur Ruhe kommen möchten und diese Geräusche umso störender empfinden werden.	Bei der immissionsschutzrechtlichen Untersuchung werden Verkehrs- und Anlagenlärm getrennt ermittelt und betrachtet. Die Betrachtung einer Überlagerung des Verkehrslärms mit den Lärmauswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes wurde lediglich im Hinblick auf die Beurteilung einer Zumutbarkeit von Überschreitungen von Orientierungsgrenzwerten vorgenommen. Nach Überarbeitung des Lärmschutzkonzeptes werden unter Berücksichtigung von Marktöffnungszeiten von 8:00 bis 21:00 Uhr die Immissionsgrenzwerte an allen Immissionsorten eingehalten. Davon unabhängig bleibt festzustellen, dass der geplante Bau und die dazu erforderlichen Lärmschutzanlagen auch als Schallschirm gegenüber dem bereits bestehenden Verkehrslärm von der Bundesallee wirkt, was aber bei der Beurteilung der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nicht von Bedeutung ist.
2.6	Die Ein- und Ausfahrten des Marktes wurden noch mal geändert aufgrund unserer früheren Eingabe. Damals haben wir angeführt, dass in die Stauffenberg einfahrende LKW, die zum Markt hin links abbiegen müssen, den Verkehr aus dem Gebiet und auch hinein komplett lahm legen würden	Derzeit wird eine Aktualisierung des Stadtbahnkonzeptes der Stadt Braunschweig vorgenommen, bei der auch eine Verlängerung der Stadtbahn in den Bereich Lehndorf/ Kanzlerfeld untersucht wird. Sollte eine Stadtbahnverlängerung bis ins Kanzlerfeld

	und wir nicht aus unserer Einfahrt kämen. Daraufhin wurde festgelegt, dass die LKW in den Markt über die Bundesallee einfahren sollen. Allerdings gibt es noch den Vorbehalt, dass auf der Bundesallee die Stadtbahn gebaut werden könnte. Dann wird es auch dort schwierig werden. Wir befürchten, dass auf Grund dieser Situation die Einfahrtrichtung doch wieder geändert werden könnte. Wer garantiert uns, dass die vorgegebenen Fahrtrichtungen für LKW definitiv eingehalten werden.	realisiert werden, ist ein gesondertes Planfeststellungsverfahren erforderlich. Dabei ist dann der Status Quo zu berücksichtigen, d.h. auch bestehende Grundstückseinfahrten.
2.7	Der Werbepylon wird im Bereich der Bundesallee aufgestellt werden. Begründet wird dies damit, dass, die Bundesallee im Bereich der Hauptzufahrt auf das Grundstück eine offene Raumwirkung besitzt. Diese Argumentation ist nachzuvollziehen. Sollten sich Kunden von anderen Stadtgebieten ins Kanzlerfeld verirren um dort einzukaufen, obwohl der Görge-Markt nur die Funktion der Nahversorgung hat, werden sie von der Bundesallee her kommen und dort auf den Markt aufmerksam gemacht. Neben dem Pylon, der aufgrund der Höhe weit sichtbar sein wird, sollen noch Fahnen aufgestellt werden. Hier erheben wir Einspruch gegen die Errichtung solcher Fahnen auf der Stauffenbergstraße mit genau diesem Argument. Die Fahnen dienen ebenfalls der Erkennung des Gebäudes als Lebensmittelmarkt. Ist man allerdings dem Hinweis gefolgt und biegt in die Stauffenbergstraße ab, um einzukaufen, braucht man keine Hinweise mehr. Das heißt, die Fahnen zur Stauffenbergstraße sind entbehrlich. Trotz angeblich besonders lärmschonender Anbringung der Fahnen wird es bei Wind zu Lärmbelästigung durch die Fahnenmasten kommen. Zur Bundesallee hin wird dies keinen stören, da es keine direkten Anwohner gibt. ln der Stauffenbergstraße ist das allerdings anders. Hier sind die Fahnen störend und entbehrlich.	Auf den Werbepylon und die Fahnenmasten im Bereich der Stauffenbergstraße wurde verzichtet.
2.8	Als letzten Punkt möchten wir nochmal darauf hinweisen, dass es sich bei der Stauffenbergstraße um eine verkehrsberuhigte Zone handelt. ln dem Begründungsschreiben wird öfter von dem Knoten Bundesallee/Stauffenbergstraße gesprochen. Man könnte meinen, dass hier zwei gleichberechtigte Hauptstraßen aufeinander treffen. Dies ist aber nicht so. Sicher hat man bei Anlage der Stauffenbergstraße und der Einrichtung der Straße als Dreißiger-Zone nicht damit gerechnet, dass hier einmal LKW fahren sollen. Es ist daher grundsätzlich zu	Der Begriff „Knoten“ ist unabhängig von der Hierarchie der sich kreuzenden Straßen. Damit ist keine Aussage bezüglich der Wertigkeit oder Bevorrechtigung der einzelnen tangierten Verkehrswege verbunden. Die Stauffenbergstraße, als Wohnsammelstraße ist so bemessen, dass sie auch Müllfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge oder Umzugswagen aufnehmen kann. Diese Fahrzeugklasse entspricht einem LKW. Der Platzbedarf für das Ausfahren eines LKW-Lieferfahrzeuges wurde mit Hilfe von

	überlegen, ob die Stauffenbergstraße aufgrund ihrer Breite und der direkt gegenüber der geplanten LKW-Ausfahrt einmündenden Julius-Leber-Straße überhaupt dafür geeignet ist, hier eine LKW-Ausfahrt entstehen zu lassen. Schließlich müssen ja auch die von der Stauffenbergstraße her- einfahrenden PKW sich links einordnen, um auf das Gelände zu kommen. Da an dieser Stelle die Straße nicht sehr breit ist, werden die LKW Schwierigkeiten haben, an den wartenden Autos vorbei zu kommen.	Kurvenschablonen überprüft. Danach ist die vorhandene Fläche ausreichend. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass lediglich zweimal am Tag die Lieferung über einen LKW stattfinden wird. Die weiteren Lieferungen werden über kleinere Lieferfahrzeuge erfolgen. Selbst bei der Annahme, dass die Gegenfahrbahn beim Ausfahren durch den LKW behindert werden würde, würde hierdurch keine unzumutbare Verkehrsbehinderung vorliegen.
2.9	Zusammenfassend noch einmal unsere Veränderungsvorschläge: 1. Görge-Markt nur als Nahversorgung planen 2. Verbesserte optische Gestaltung des Gebäudes 3. Gebäudehöhe der umliegenden Bebauung anpassen 4. Verzicht auf zusätzlichen Getränke-Markt 5. Verzicht auf Fahnenmasten an der Stauffenbergstraße 6. Ein- und Ausfahrt der LKW über die Bundesallee	Zu 1.: Das aktualisierte Einzelhandelsgutachten zeigt auf, dass es sich trotz der angestrebten Größe um einen Nahversorgungsmarkt handelt. Zu 2.: Die Gestaltung wurde überarbeitet. Zu 3.: Die Gebäudehöhe wurde gestaffelt. Mit einer niedrigeren Höhe in den Randbereichen wird ein verträglicherer Gesamteindruck erzielt. Zu 4.: Ein zusätzlicher Getränkemarkt wird nicht mehr am neuen Standort betrachtet. Er soll bzw. kann am Altstandort ausgeführt werden. Zu 5.: Auf die Fahnenmasten an der Stauffenbergstraße wurde verzichtet. Zu 6.: Eine Ein- und Ausfahrt für den LKW-Lieferverkehr ausschließlich über die Bundesallee ist nicht umsetzbar, da auf dem Grundstück keine Wendemöglichkeit für LKW realisierbar ist. Eine Abwicklung des ausfahrenden Lkw-Verkehrs über die Stauffenbergstraße ist verkehrstechnisch möglich.
2.10	Wir bitten um eine Eingangsbestätigung zu unserem Schreiben, damit wir sicher gehen können, dass unser Schreiben angekommen ist und unsere Einwände in die Diskussion einfließen werden. Da das Begründungsschreiben, das über das Internet zugänglich ist, von dem beteiligten Architekten vorgelegt wurde, ist es natürlich nicht objektiv, da es das von ihm selbst vorgelegte Konzept verteidigt und die gegebenen Vorschriften entsprechend passend auslegt. Wir hoffen auf eine, dieses Mal objektive, Prüfung durch zuständige Stellen, die unsere Argumente und die der anderen Nachbarn entsprechend berücksichtigen.	Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, dem ein vom Investor initiiertes Bauprojekt zugrunde liegt. Üblicherweise wird die Planung in Regie und auf Kosten des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Verwaltung durchgeführt. Die Verwaltung führt eine sachliche Prüfung der Planung und der Gutachten durch und achtet auf die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften. Sie legt die Planung den politischen Gremien zur abschließenden Entscheidung und Beschlussfassung vor.
2.11		**Vorschlag der Verwaltung:** Die Kubatur und die Gestaltung des Vorhabens wurde geändert. Auf einen gesonderten Getränkemarkt wurde verzichtet. Die Fahnenmasten im Bereich der Stauffenbergstraße entfallen. Der Vorhabenplan wurde entsprechend geändert und wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

3	**Stellungnahme Nr. 3** **Schreiben von *Name* vom 08.07.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
3.1	Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Markurth, zunächst möchte ich Ihnen zu Ihrem neuen Amt gratulieren. Ich wünsche Ihnen viel Fortune!	
3.2	Heute wende ich mich an Sie, weil ich Sie um eine dringliche Bürgersprechstunde ersuchen möchte. Hintergrund ist der zu Änderung anstehende Bebauungsplan OE 39, welcher bekanntlich aktuell durch die verschiedenen Stadtgremien geht. Hier soll ja - kurz zusammengefasst - eine grüne Lunge im Kanzlerfeld geopfert werden, um einen neuen Supermarkt zu bauen. Aktuell befindet sich auf der anderen Seite der Bundesallee ein Supermarkt mit intaktem Einkaufszentrum und Ortsteilmitte.	Die Öffentlichkeit wird während der Planaufstellung im Rahmen der öffentlichen Auslegung beteiligt. Die Bürger haben die Möglichkeit, ihre Bedenken und Anregungen vorzubringen. Die vorgebrachten Belange nehmen Teil an der Abwägung. Über die Abwägung entscheidet der Rat der Stadt Braunschweig.
3.3	Die Auswirkungen dieses Bauvorhabens sind derart groß, dass sie den Platz meines Briefes sprengen würden. Sie sind so enorm, dass sich die allergrößte Mehrheit der Bürgerinnen und Bürger des Kanzlerfeldes besorgt zeigt; sie sind so stark, dass sich Unverständnis und sogar Protest bildet. Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, ich wohne seit nunmehr fast 50 Jahren im Kanzlerfeld. Ich bin in einem Alter angelangt, wo andere Mitbürger sagen würden: "Das ist doch egal - die sollen das mal machen". Ich bin jedoch zunehmend überzeugt, dass es auf diese Weise nicht gehen kann. Ich empfinde - gemeinsam mit einer Vielzahl von Mitbürgern – die Vorgehensweise von Politik und Verwaltung als einseitig, nicht weitsichtig und nicht bürgernah.	Stadtentwicklung ist ein dynamischer Prozess, der sich abhängig von aktuellen Bedarfen und Belangen mehr oder weniger auf das jeweilige Umfeld auswirkt und mit stetigen Veränderungen einhergeht. Es besteht kein Grundrecht auf Unveränderbarkeit des Status Quo oder Erhalt einer schönen Aussicht. Allerdings sind bei baurechtlichen Veränderungen des Umfeldes gesetzlich garantierte Schutzanspruche der Nachbarschaft zu beachten, insbesondere die Einhaltung von Grenzwerten. Im Planaufstellungsverfahren treffen unterschiedliche Belange und Betroffenheiten aufeinander. Die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange werden gegeneinander und untereinander abgewogen. Dies kann auch zu Planänderungen und erneuter Beteiligung der Öffentlichkeit führen.
3.4	Auch in der Sache ist die Entscheidung falsch. Das alte Zentrum kann entwickelt werden, wenn man will. Bei Neubau auf der Wiese wird dort jedoch Leerstand, Brache und Graffiti vorherrschen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr.1.4
3.5	Sehr geehrte Herr Oberbürgermeister, selbst wenn nun die Sachargumente für einen Neubau überwiegen sollten, so darf unseres Erachtens der Neubau nicht wie geplant exekutiert werden, denn starke Lärm- und Lichtemissionen, Auswirkungen auf Verkehr und nicht zuletzt der legitime Schutz der Anwohner und Eigentümerinteressen in einem Reinen Wohngebiet stehen in krassem Gegensatz zu den Interessen des Investors und Betreibers.	Die Planung wurde mehrfach modifiziert und überarbeitet. Das Lärmschutzkonzept wurde dahingehend geändert, dass nunmehr die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten werden.
3.6	Sehr geehrter Herr Markurth, um im Detail meine Bedenken vortragen zu können und um Ihre geschätzte Meinung und auch Ihren	Einwendungen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens werden grundsätzlich dem Rat zur Abwägungsentscheidung vorgelegt.

	Rat zu hören, bitte ich um eine dringliche Sprechstunde mit Ihnen.	
3.7		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
4	**Stellungnahme Nr. 4** **Schreiben von *Name* vom 29.07.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
4.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren "Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.
4.2	1. Es ist ein entsprechendes Objekt (Supermarkt) bereits vorhanden, welches in seiner Größe und Funktion vollkommen ausreichend ist. Es ist nicht nachzuvollziehen, warum ein größeres Geschäft neu gebaut werden muss, um die Bedürfnisse anderer Stadtteile zu befriedigen, was wiederum den Wegfall einer Grünfläche zur Folge hat. Eine Verlegung der Grünfläche in eine "abgelegene Gegend" kann nicht als Ersatz angesehen werden. Das Kanzlerfeld zeichnet sich schließlich in seiner Wohnqualität auch dadurch aus, dass es ein Viertel im Grünen ist.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.3; Nr. 1.4; Nr. 1.17.
4.3	2. Warum wird es Herrn Görge bzw. dem dahinter stehenden Unternehmen derart leicht gemacht, dieses Grundstück zu bebauen? Warum gilt das nicht auch für Bebauungsabsichten im privaten Bereich? Wird hier mit zweierlei Maß gemessen?	Die Prüfung der Bebaubarkeit des Grundstücks mit einem Lebensmittelmarkt hat eine lange und komplexe Vorgeschichte. Zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Kanzlerfeld hat der Stadtbezirksrat Lehndorf-Watenbüttel bereits 2009 die Verwaltung gebeten zu prüfen, ob die dem Einkaufszentrum gegenüberliegende Freifläche zur Umsiedlung des Nahversorgers verwendet werden kann. Nachdem die Verwaltung ermittelt hat, dass auf die Vorbehaltsfläche für eine Kindertagesstätte verzichtet werden kann, wurde zur Realisierung des Neubauprojektes die Aufstellung eines förmlichen Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Erst wenn dieses zum Abschluss gekommen ist, kann das Vorhaben umgesetzt werden.

4.4	3. Sollte nicht vor einer Bebauung dieses Geländes die Stadt sich erst einmal endgültig darüber äußern wie in Zukunft die Straßenplanung auf der Bundesallee aussehen soll? Straßenbahn ja oder nein? Kreisel? Hierhin sollte man die Aktivitäten verlagern.	Stadtentwicklung und Planung ist ein dynamischer Prozess, der fortwährend mit Veränderungen einhergeht und sich jeweils an aktuellen Bedarfen und Rahmenbedingungen orientiert. Sowohl eine Umgestaltung der Bundesallee als auch der Bau einer Stadtbahntrasse sind in den Planungen noch nicht soweit verfestigt, dass bereits konkrete Aussagen zur Auswirkung auf den geplanten Lebensmittelmarkt getroffen werden könnten. Die Zurückstellung des Vorhabens bis zur endgültigen Klärung einer Umgestaltung oder einer möglichen Stadtbahntrasse wäre unverhältnismäßig. Im Rahmen der Abwägung aller das Bebauungsplanverfahren betreffende Belange wird die Auswirkung des Vorhabens auf die in Aussicht genommenen Projekte auf der Bundesallee betrachtet. Eine Realisierung des Vorhabens wird sich auf eine Umgestaltung der Bundesallee und eine mögliche Stadtbahntrasse auswirken aber nicht unmöglich machen. Die jeweiligen Planungen müssen dann den jeweiligen Status Quo als Bestand berücksichtigen.
4.5	4. Warum muss dieses Gebäude so hoch werden?	Der Vorhabenträger verfolgt mit dem Markt den Bautypus einer Markthalle als einem offenen, solitären Raum mit einer im Verhältnis zu seiner Grundfläche entwickelten Höhe. Die max. zulässige Gebäudehöhe wird in der aktualisierten Planung auf 8,10 m über dem Geländebezugspunkt festgesetzt. Technische Aufbauten, wie Photovoltaikanlagen, dürfen die festgesetzte Höhe nicht überschreiten. Die Firsthöhen der Gebäude in der Umgebung haben eine Höhe von bis zu 8,5 m. Zu den Höhen der angrenzenden Gebäude siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.18
4.6	5. Warum sind Fahnenmasten und Leuchtreklame notwendig? Um Anwohner zu stören, sowohl optisch wie auch akustisch?	Mit einer rechtmäßigen Ausübung eines Gewerbes ist auch ein grundsetzlich gewährleisteter Anspruch auf Eigenwerbung verbunden. Zur Vermeidung von unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift der Umfang der Werbeanlagen und auf Werbung an der Stätte der Leistung eingeschränkt. Das Erfordernis zur Regelung der Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht erkennbar. Auch leuchtende Werbung darf nicht belästigend wirken. Im Falle unzulässiger Belästigungen besteht die Möglichkeit, mittels einer nachträglichen Anordnung eine tragfähige Lösung durchzusetzen. Um eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung an der Stauffenbergstraße durch Windgeräusche von Fahnenmasten zu vermeiden, wurde

		auf die geplanten drei Fahnenmasten parallel zur Stauffenbergstraße verzichtet. Die verbleibenden Fahnenmasten an der Bundesallee müssen mit einer innenliegenden (lärmarmen) Seilführung ausgestattet werden.
4.7	6. Wie sieht es mit dem Fahrzeugverkehr aus? Ein Herausfahren aus der Stauffenbergstraße ist zu Stoßzeiten jetzt schon ein Problem.	Für die Erschließungsplanung des Lebensmittelmarktes und die Beurteilung der Auswirkung auf das vorhandene öffentliche Straßennetz wurde ein qualifiziertes Fachplanungsbüro beauftragt, das im Rahmen eines Verkehrsgutachtens verschiedene Belastungen simuliert hat. Danach weist der Knoten Bundesallee – Stauffenbergstraße – Adolf-Bingel-Straße im heutigen Ausbauzustand und mit dem bestehenden Signalprogramm auch unter den zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen in allen untersuchten Varianten eine gute Qualität des Verkehrsablaufs auf und kann die Verkehrsströme leistungsfähig abwickeln. Ein Aus- oder Umbau des Knotenpunktes ist nicht erforderlich.
4.8	Was ist mit der Lärmbelästigung der angrenzenden Grundstücke?	Im Rahmen von Schallschutzgutachten wurde auch die Zunahme des Verkehrslärms durch den geplanten Markt untersucht. 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. Bezüglich der Lärmemissionen von dem Vorhaben selbst und dessen Parkplatz, die auf die angrenzenden Wohngrundstücke einwirken, wurde das Lärmschutzkonzept umfassend geändert, sodass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten werden.
4.9	Wie wird das Abgasproblem gelöst?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.38
4.10	7. Wie werden Grundstücksbesitzer entschädigt für einen Wertverlust ihres Hauses? Zu der Zeit wo die Häuser gebaut wurden, war im Bebauungsplan eine derartige Nutzung nicht vorgesehen.	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Über die Abwägung sollen die konfligierenden Nutzungsinteressen und sonstige Belange gebündelt und in einen gerechten Ausgleich gebracht werden. Minderungen des Marktwertes eines Grundstückes, die durch die behördliche Zulassung eines Vorhabens in der Nachbarschaft eintreten, berühren nach Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes nicht den Schutzbe-

		reich des Eigentumsrechtes. Auch das Bundesverwaltungsgericht hat betont, dass Art. 14 Abs. 1 GG nicht verlange, dass eine durch staatliches Verhalten ausgelöste Wertminderung eines Grundstücks ausgeglichen werde.
4.11	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, so dass Zweifel aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füssen steht.	Das Verfahren zur Änderung des Planungsrechtes wurde mit Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss im Juni 2010 gestartet. Die maßgeblichen Verfahrensschritte sind vom BauGB vorgeschrieben. Die Beteiligung der Bürger ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung vorgesehen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 29.01.2013 statt. Beteiligungen im Rahmen einer öffentlichen Auslegung fanden in der Zeit vom 18.07 bis 18.08.2014, vom 19.01 bis 02.02.2016, vom 02.01. bis 01.02.2017 statt. Es bestand somit ausreichend Gelegenheit als Bürger seine Interessen im Planverfahren einzubringen. Das neue Planungsrecht wird erst nach Abwägung aller bekannter Belange und Fassung des Satzungsbeschlusses sowie dessen öffentlicher Bekanntmachung verbindlich. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Über die Abwägung sollen die konfligierenden Nutzungsinteressen und sonstigen Belange in einen gerechten Ausgleich gebracht werden. Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass die Abwägung, abhängig von der Fallkonstellation, zugunsten oder zulasten eines Belanges getroffen werden kann. Dabei ist die Berücksichtigung von Planungsgrundsätzen und gesetzlichen Rahmenbedingungen selbstverständlich. Dem Belang der Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung wird ein sehr hoher Stellenwert beigemessen, ebenso wie die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes der benachbarten Wohnbebauung. Soweit die Aspekte des Immissionsschutzes noch nicht ausreichend berücksichtigt wurden, wird im Rahmen des überarbeiteten Lärmschutzkonzeptes nachgebessert.
4.12		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Auf die Fahnenmasten an der Stauffenbergstraße wurde verzichtet. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner

		weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
5	**Stellungnahme Nr. 5 Schreiben von *Name* vom 30.07.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
5.1	Hiermit möchte ich mich zu dem Bebauungsplanverfahren Franz Rosenbruch Weg zu Wort melden. Den derzeitige Wiesen- und Bolzplatz für einen Neubau eines Riesen-Supermarktes aufzugeben, ist nicht nachvollziehbar. Der jetzige Markt ist völlig ausreichend, kann wesentlich erweitert werden (Schließung des Schleckermarktes, Stillstand der Gaststätte mit Kegelbahn) und ist im relativen kleinen Siedlungsgebiet sehr angenommen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2; Nr. 1.4
5.2	Das Neubauvorhaben zielt auf einen Kundenkreis aus den umliegenden Gemeinden. Warum wird einem Unternehmen ein Raum gegeben, sich über die üblichen Anforderungen auszuweiten, der nicht benötigt wird.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.3; Nr. 1.81
5.3	Grünflächen sind im Kanzlerfeld das wesentliche Argument zum Wohnen. Wie kann es sein, das die Stadt dieses aufgeben möchte. Die Drohung des Unternehmens, den Laden sonst zu schließen, ist doch nur eine Kulisse!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.17; Nr. 1.2
5.4	Die relativ kleinen Seitenstraßen sind dem dann entstehenden Verkehr nicht gewachsen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.7.
5.5	Auch ist zu erkennen, dass es hier um Verstöße gegen verschiedene Grundsätze und Gesetze geht. Ich bitte Sie, auch im Namen meiner Familie, dieses Vorhaben auf keinen Fall weiter zu verfolgen.	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Über die Abwägung sollen die konfligierenden Nutzungsinteressen und sonstigen Belange in einen gerechten Ausgleich gebracht werden. Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass die Abwägung, abhängig von der Fallkonstellation, zugunsten oder zulasten eines Belanges getroffen werden kann. Dabei ist die Berücksichtigung von Planungsgrundsätzen und gesetzlichen Rahmenbedingungen selbstverständlich. Dem Belang der Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung wird ein sehr hoher Stellenwert beigemessen, ebenso wie die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes der benachbarten Wohnbebauung. Soweit die Aspekte des Immissionsschutzes noch nicht ausreichend berücksichtigt wurden, wird im Rahmen des überarbeiteten Lärmschutzkonzeptes nachgebessert.

5.6		**Vorschlag der Verwaltung:** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
6	**Stellungnahme Nr. 6** **Schreiben von *Name* vom 28.07.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
6.1	Zum o.a. vorhabenbezogenen Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung: in der vorletzten Sitzung des Bezirksrates wurden die Teilnehmer durch die Stadtverwaltung darüber informiert, dass die Zu- und Abfahrt der PKW zum geplanten Markt von der Bundesallee jeweils in beide Richtungen erfolgen wird. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan steht unter 5.5: 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. Im jetzt vorliegendem Vorhaben- und Erschließungsplan weicht man vom Verkehrsgutachten ab und legt für die Bundesallee die Zufahrt von Westen und Ausfahrt nach Osten als Rechtsein- Rechtsausbieger fest. Der zusätzliche Verkehr wäre für die Anwohner der Stauffenberg-straße und Julius-Leber-Straße eine nicht zumutbare Belastung im verkehrsberuhigten Bereich. In einem, am heutigen Tag mit Frau Weikum, Stadt Braunschweig, Referat Bauordnung, geführten Telefongespräch, wurde mir bestätigt, dass für die Bundesallee jeweils eine Ein- und Ausfahrt in beiden Richtungen nach Osten und Westen vorgesehen ist. Frau Weikum sagte mir zu, dass man sich an gegebene Zusagen hält und der jetzt vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan vor Beschlussfassung geändert wird.	Das Planungskonzept geht neben einer Erschließung von der Stauffenbergstraße von einer zusätzlichen Erschließung von der Bundesallee als Vollanschluss aus. Zur Klarstellung wurden die Bebauungsplanunterlagen so modifiziert, dass die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Darstellungen sowie die Begründung hierzu eindeutige gleichlautende Aussagen treffen.
6.2	Eine Kopie dieses Schreibens erhält Herr Bezirksbürgermeister Frank Graffstedt zur Kenntnis.	wird zur Kenntnis genommen
6.3		**Vorschlag der Verwaltung:** Die textliche und zeichnerische Klarstellung zur Erschließung von der Bundesallee als Vollanschluss erfolgte bereits zur erneuten Auslegung 2016.

7	**Stellungnahme Nr. 7** **Schreiben von *Name* vom 29.07.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
7.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bezüglich des Bebauungsplanverfahrens „Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung: 1.Grundsätzlich halte ich eine Sanierung des alten Kanzlerfelder Einkaufszentrums für notwendig und gesamtwirtschaftlich für sinnvoller als einen Neubau mit gleichzeitig absehbarem Aussterben des Einkaufszentrums.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2; Nr. 1.4
7.2	2.Die absehbare Wertminderung der Anwesen der Anwohner des zukünftigen Neubaus halte ich für ungerecht, da die Anwohner eine solche Bebauung nicht hätten erwarten können.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.10.
7.3	3.Der Wegfall des überwiegend von Kindern und Jugendlichen benutzten Bolzplatzes ist sehr schade. Ich hoffe auf eine angemessene Kompensierung. Eine Maßnahme hierzu ist die Instandsetzung des derzeit aufgrund tiefer Löcher unbenutzbaren Bolzplatzes zwischen dem Kanzlerfeld und des Tiergartens.	Für den Ersatz 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. Der Stadtteil Kanzlerfeld-Süd verfügt über umfangreiche Grünstrukturen im privaten und öffentlichen Bereich, sowie mehrere Spielplätze und einen weiteren Bolzplatz zwischen Breitscheidstraße und Harnackstraße. Der Entfall des Bolzplatzes ist für die direkt betroffenen Anwohner, insbesondere Kinder, ein Verlust. Der öffentliche Belang der Sicherung der Nahversorgung zugunsten des gesamten Stadtteiles wiegt in diesem Zusammenhang jedoch schwerer. Gleichwohl bemüht sich die Stadt um eine angemessene Ersatzfläche. Zunächst wurde hierzu die bereits planungsrechtlich als Bolzplatzfläche festgesetzte Fläche am Domagkweg vorgesehen. Bei der Ausarbeitung der Objektplanung wurde jedoch festgestellt, dass die zum damaligen Zeitpunkt geltenden Lärmschutzbestimmungen der 18. BImSchV umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erfordert hätten, die die Nutzung der Fläche zu stark einschränken und zu unverhältnismäßig hohen Kosten führen. Es wurde daher nach weiteren Alternativstandorten gesucht. Die Fläche, östlich der Bebauung Oscar-Fehr-Weg, innerhalb der den Ortsrand bildenden städtischen Grünfläche, schien hierfür geeignet. Da das Planungsrecht einer Bolzplatznutzung entgegensteht, wurde hierzu ein Bebauungsplanverfahren (OE42) begonnen. Aufgrund

		des zögerlichen Fortschrittes des Bebauungsplanverfahrens (OE39), das den Entfall des Bolzplatzes verursacht, wurde das Verfahren für den Bolzplatz (OE42) nicht vorab zum Abschluss gebracht. Dieser Alternativstandort ist allerdings aufgrund seiner Lage im Einwirkungsbereich von Hochspannungsleitungen nicht optimal. Daher bemüht sich die Stadt, noch eine andere besser geeignete Lösung zu finden. Dabei können die Erleichterungen im Hinblick auf erforderlichen Schallschutz durch die novellierte 18. BImSchV berücksichtigt werden, sodass sich eventuell weitere Standortalternativen ergeben.
7.4		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
8	**Stellungnahme Nr. 8** **Schreiben von *Name* vom 01.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
8.1	Ich erhebe Einspruch gegen den geplanten Neubau eines Lebensmittelmarktes Ecke Stauffenbergstraße/ Bundesallee „Franz-Rosenbruch-Weg“ OE 39. Mehrere sachliche Argumente sprechen gegen den Bau. 1.Ein Lebensmittelmarkt ist keine Kindertagesstätte, auch wenn er eine Spielzeugabteilung führt. Der Bebauungsplan ist aber eindeutig für eine Jugend-und Kindereinrichtung ausgelegt. Auch wenn wir uns eine Kita wünschen, wäre der Verbleib des vorhandenen Bolzplatzes zumindest ein Beitrag zur Kinder- und Jugendförderung. Den Bolzplatz in ein Gebiet zu verlegen über das eine Stromtrasse führt, ist für die sich dort aufhaltenden Personen unangenehm bis gesundheitsschädlich und daher abzulehnen.	Da der derzeit gültige Bebauungsplan OE 21 dem geplanten Lebensmittelmarkt entgegensteht, wird dieses Bebauungsplanaufstellungsverfahren OE 39 „Franz-Rosenbruch-Weg“ durchgeführt. Für den entfallenden Bolzplatz soll ein Ersatzstandort festgelegt werden (siehe hierzu Stellungnahme zu lfd. Nr. 7.3).
8.2	2.Die Wiese schluckt sehr viel Verkehrslärm, der sich durch den Neubau ungehindert ausbreiten wird. Auch eine Lärmschutzmauer verlagert den Lärm nur, kann ihn aber nicht mildern. Im Gegenteil wird sich der Lärm durch die vielen LKW und das erhöhte Verkehrsaufkommen durch Einkäufer aus den umliegenden Vierteln, deren eigene kleinen Nahversorger sich nicht werden halten können, noch verstärken.	Im Rahmen der schallschutztechnischen Untersuchungen wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms von Bundesallee und Stauffenbergstraße auf die benachbarten Grundstücke ohne Neubebauung (Istzustand) und mit Neubebauung untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass durch die abschirmende Wirkung des Neubaus die Verkehrslärmbelastung an den benachbarten Grundstücken Franz-Rosenbruch-Weg und Bergiusstraße 2e, 2f und 2d sich leicht reduziert. Die von dem geplanten Lebensmittelmarkt ausgehenden Lärmemissionen werden nach dem aktuellen Schallschutzkonzept durch Lärmschutzwände und verschiedene Maßnahmen gemindert, sodass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 für

		die benachbarte Wohnbebauung eingehalten werden. Zur Auswirkung auf andere Nahversorgungsbereiche benachbarter Ortsteile siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.3 sowie lfd. Nr. 1.81
8.3	3.Die Wiese ist ein wunderbares grünes Stadttor. Nicht viele Einfallstraßen nach Braunschweig bieten diesen parkähnlichen, willkommen heißenden Blick. Ein Lebensmittelmarkt der geplanten Ausdehnung würde die Einfahrt in die Stadt beliebig langweilig und unpersönlich aussehen lassen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.17; Nr. 1.75
8.4	4.Die Feinstaubbelastung wird sich erhöhen, wenn keine Grünflächen mehr als Filter dienen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.38
8.5		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
9	**Stellungnahme Nr. 9 Schreiben von *Name* vom 27.07.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
9.1	Das o.g. Bauvorhaben beeinträchtigt mich in unzumutbarer Weise, da ich zu 100% schwerbehindert bin, kaum sehen kann und nur langsam bekannte Wege mit Rollator gehen kann. Es ist mir unmöglich, die Bundesallee zu überqueren, da ich auch Ampelanzeigen nicht erkennen kann und selbst um gelegentlich den Bus zu erreichen, fremde Hilfe brauche. Im vorhandenen, seit 40 Jahren mir bekannten und vertrauten Supermarkt kenne ich mich soweit aus, dass ich mit Hilfe von Angestellten und Kunden meine Einkäufe selbsttätig erledigen kann. Die Entfernung ist auf verkehrsarmen Straßen mit sicheren Querungsmöglichkeiten gerade noch für mich und auch andere Behinderte gerade noch zu bewältigen. Ich fühle mich durch den geplanten Umzug des Lebensmittelmarktes in noch größere Entfernung zu meiner Wohnung in meinem Recht auf Selbstständigkeit und Versorgung so beeinträchtigt, dass ich in Zukunft nicht mehr - oder nur mit fremder Hilfe, die mir finanziell nicht möglich - ist in meinem gewohnten Umfeld leben kann. Ich erwarte, dass die Verwaltung die Belange und Rechte behinderter und älterer Bewohner in einer Neuplanung mit Prüfung	Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei sind die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen ebenso zu berücksichtigen wie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Da eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes am Altstandort und damit eine langfristige Sicherung der Nahversorgung nicht möglich ist (siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.4), soll auf der gegenüberliegenden Seite ein neuer Standort entwickelt werden. Die Eingangsbereiche des alten und des neuen Marktes sind ca. 180 m Lauflinie voneinander entfernt. Eine Querung der Bundesallee ist an einer ampelgeregelten Fußgängerquerung im Kreuzungsbereich Stauffenbergstraße und an einer zusätzlichen noch zu realisierenden Fußgängerquerungshilfe in Höhe der Krukenbergstraße möglich. Mit der Neuplanung des Marktes soll die Nahversorgung der gesamten Bevölkerung des Kanzlerfeldes langfristig gesichert werden. Für die große Mehrheit der Bevölke-

	der Wirtschaftlichkeit des bestehenden Standortes angemessen berücksichtigt, auch mit Schaffung besser gesicherter Übergänge über die Bundesallee.	rung wird der neue Markt auch bei veränderter Lage und Verkehrsführung gut zu erreichen sein.
9.2		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
10	**Stellungnahme Nr. 10** **Schreiben von *Name* vom 03.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
10.1	Nach Durchsicht des im Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz ausgelegten Berichtes über die schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Görge-Markt Kanzlerfeld habe ich ernsthafte Befürchtungen bezüglich der zu erwartenden Lärmbelästigung. Meine Bedenken beruhen dabei im Wesentlichen auf folgenden drei Punkten: <u>Modellierung des Kfz-Verkehrs durch Linienschallquellen</u> Die Betrachtung des Kraftfahrzeugverkehrs als Linienschallquellen ist für den von einer permanent vorhandenen großen Anzahl von Kraftfahrzeugen im fließenden Verkehr gedacht, wie er auf Autobahnen, Schnellstraßen sowie in Ballungszentren vorhanden ist. Eine zeitliche Mittelwertbildung ist deshalb sinnvoll. In Wohngebieten wird der Verkehrslärm sehr stark von einzelnen Schallereignissen bestimmt, weshalb hier der Schallleistungspegel (LwA) der einzelnen Quellen für die Prognose der Belästigung zugrunde gelegt werden sollte und eine zeitliche Mittelwertbildung die Belästigung nur unzureichend beschreibt. Ein LKW pro Tag stellt beispielsweise keine Linienschallquelle dar. Die im Gutachten (S.15) modellierte Linienquelle für LKW wird mit einem Schalleistungspegel von 63 dB/m charakterisiert, was für einen Fahrweg von etwa 80 m auf einen Wert von 82 dB führt. Für die einzelnen PKW werden keine Schallpegelangaben gemacht. Es wird von 84,5 Bewegungen pro Stunde ausgegangen. Danach sind immer 2 bis 3 PKW gleichzeitig am Fahren. Der Schallleistungspegel eines Mittelklassewagens (Baujahr um 2013) lässt sich aus dem im Kraftfahrzeugbrief (heute ,,Zulassungsbescheinigung Teil II") angegebenen Vorbeifahrt-Pegel in 7 m Entfernung zu 95 bis 97 dB bestimmen, was bei 3 Fahrzeugen gleichzeitig auf etwa 100 dB für den Schallleistungspegel führt. Derartige Schallquellen können hinsichtlich der Lärmbelästigung nicht vernachlässigt werden. (In der älteren Literatur /1984/ werden für PKW	Die Geräusche des geplanten Parkplatzes wurden nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ermittelt. Die weiteren vom Verbrauchermarkt verursachten Geräusche (Lkw-Lieferverkehre, Ladegeräusche etc.) nach der Frachtzentren-Studie des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie. Die o. g. Studien entsprechen dem Stand der Technik und werden als Beurteilungsgrundlage regelmäßig herangezogen. Die Berechnung des Lieferverkehrs durch LKW und Kleintransporter erfolgte mit modellierten Linienschallquellen nach den bundesweit angewendeten und in der Beurteilungspraxis anerkannten Verfahren. Die entsprechenden Literaturstellen sind in der Geräuschimmissionsprognose zitiert. Die in der Prognose verwendeten Schallleistungspegel für die Linienschallquellen sind auf eine Einwirkzeit von einer Stunde bezogen. Die in der Einwendung verwendeten Betrachtungen können damit nicht verglichen werden. Der Parkplatzlärm wurde nach der ebenfalls bundesweit angewendeten und in der Beurteilungspraxis anerkannten Bayerischen Parkplatzlärmstudie berechnet und zwar nach dem zusammengesetzten Verfahren. Dabei werden für die gesamte Parkplatzfläche alle mit den Parkvorgängen einschl. der Fahrgeräusche sowie der für einen Einkaufsmarkt typischen Geräusche der Einkaufswagen berücksichtigt.

	Schallleistungspegel von 105 dB und für LKW von 115 dB angegeben). *Zum Vergleich: Der Schallleistungspegel vom Geschirrspülern liegt bei 41 bis 48 dB, für Küchen-Abzugshauben bei 58 bis 66 dB und für Rasenmäher bei 89 bis 96 dB (Elektromäher)bzw. 96 bis 100 dB (Motormäher).* Aus dem Schallleistungspegel ergibt sich der Schalldruckpegel am Empfangsort entsprechend der Formel auf Seite 9 des Gutachtens; beide Begriffe sollten nicht verwechselt werden. Bei einer Betrachtungsweise "Einzelschallquellen statt Linienschallquellen" sind also deutlich höhere Immissionswerte zu erwarten, der Unterschied dürfte etliche dB betragen und die Realität der Lärmbelästigung besser wiedergeben.	
10.2	Schallreflexionen an der Fassade Es geht aus dem Gutachten nicht eindeutig hervor, ob die Zunahme der in Richtung der Immissionspunkte 1 und 2 abgestrahlten Schallenergie durch die etwa 6 m (!) hohe senkrechte Fassade des Supermarktes berücksichtigt wurde. Auch wenn die Fassade gegliedert ist, ergibt sich aufgrund ihrer schallharten Oberfläche eine fast vollständige Reflexion, die annähernd zu einer Verdoppelung der in der genannten Richtung abgestrahlten Energie fuhrt, was den Immissionspegel um 2 bis 3 dB erhöht. Da diese Schallreflexionen flacher als der direkte Schall eintreffen, ist überdies die Wirksamkeit der Schallschutzwände geringer als für den Direktschall. Diese Reflexionswirkung ist deshalb bei der Bestimmung der Schallimmission nicht vernachlässigbar.	Der Hinweis ist richtig. Die Reflexion der Fassade wurde bei der Berechnung berücksichtigt. Für die relativ schallharte Fassade wurde ein Reflexionsverlust von 1 dB verwendet. Die Schallpegel am Immissionsort werden durch die Reflexion der Fassade also um 2 dB erhöht. Dies ist in den Ergebnissen der Prognose enthalten. Derartig geringe Pegelerhöhungen sind i.d.R. aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als nicht relevant einzustufen.
10.3	Wirksamkeit der Schallschutzwände Die abschattende Wirkung von Schallschutzwänden hängt zum einen von dem Winkel ab, mit dem eine Linie von der Schallquelle über die Oberkante der Wand und von dort zum Empfangsort abknickt; dementsprechend nimmt die Abschirmwirkung mit zunehmendem Abstand der Wand von der Schallquelle bzw. dem Empfangsorte ab. Jedoch beträgt die Abschirmung auf einer Sichtlinie von der Quelle zum Empfänger (,,gerade über die Kante hinweg“) schon rund 5 dB. Zum anderen hängt die abschattende Wirkung von der effektiven Höhe der Wand, d.h. von der Höbe der Oberkante über einer geraden Linie zwischen Quelle und Empfänger ab (streng genommen vom Verhältnis dieser Höhe zur Wellenlänge des Schalls, die Abschirmwirkung nimmt also für tiefere Frequenzen ab).	Der Hinweis ist richtig. Im Zusammenhang mit der umfassenden Änderung des Schallschutzkonzeptes wurden die Schallschutzwände erhöht und auf die Abkickung der östlichen Schallschutzwand verzichtet.

	Daraus folgt, dass die im Gutachten vertretene Annahme, ein Abwinkeln des oberen Bereiches um etwa 45° ergäbe keine Veränderung der akustischen Wirksamkeit für die gesamte Verkehrsfläche keineswegs zutrifft, allenfalls für die erste Reihe der Parkflächen direkt an der Wand. Die akustische Wirksamkeit entspricht vielmehr einer Reduzierung der Wandhöhe auf 2,08 m. Ich bitte meine Einwände gegen die vom Bauherrn bzw. Investor beauftragte Lärmprognose bei den Planungen und den anstehenden Beschlussfassungen zu berücksichtigen und ggf. von einer neutralen Stelle bestätigen zu lassen.	
10.4	Außerdem würde mich interessieren, welche Konsequenzen daraus resultieren, falls nach Abschluss der Bauarbeiten eine deutlich stärkere Lärmbelästigung eintritt als vorhergesagt.	Bei Abweichungen zu den getroffenen Annahmen des Lärmschutzkonzeptes im späteren Betrieb kann die untere Immissionsschutzbehörde nachträgliche Anordnungen aussprechen.
10.5		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
11	**Stellungnahme Nr. 11** **Schreiben von *Name* vom 05.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
11.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach§ 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Ich hoffe, dass meine Eltern noch möglichst lange in ihrem Haus in unmittelbarer Nähe des geplanten Bauvorhabens wohnen können. Sie bauten damals in einem reinen Wohngebiet. Mir ist es vollkommen unverständlich, dass hier auf der einzigen grünen Freifläche ein gewerblicher Zweckbau dieser gewaltigen Dimension errichtet werden soll und kann. Er passt absolut nicht in das Gefüge des Wohngebietes. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans: 1. Ansiedeln eines Vollsortimenters in einem reinen Wohngebiet 2. Bau einer überdimensionierten Halle 3. Parkplatzangebot	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.
11.2	1.Jetzt soll auf der Ecke Bundesallee/ Stauffenbergstraße, die letzte verbliebene grüne Lunge, ein industrieähnlicher Bau errichtet werden, der das umgebende reine Wohngebiet vollkommen sprengt. Der im	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.13.

	Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BlmSchG besagt, dass bei einer raumbedeutsamen Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander derart zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet so weit wie möglich vermieden werden. Dass dieser Grundsatz überhaupt Beachtung gefunden hat, ist dem Planentwurf und den weiteren Unterlagen nicht, auch nicht ansatzweise zu entnehmen. Einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb direkt neben ein reines Wohngebiet zu setzen, ist im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz schon sehr einseitig und missachtet die Rechte der Anwohner und Eigentümer schwerwiegend. Dies zu tun, obwohl die Orientierungswerte der TA Lärm und der DIN 18005 nicht eingehalten werden. stellt nichts anderes als einen offensichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz dar. Dagegen kann man nur Einspruch einlegen.	
11.3	2.Das bisherige ,,Zentrum des Kanzlerfeldes" hat eine Nahversorgung der Kanzlerfelder sichergestellt. Dazu gehören der Nahversorger, der jetzt über die Bundesstraße ausweichen will aber auch Apotheke, Arzt, Zahnärzte, Blumenhandel, Krankengymnastik, Postfiliale, Bäcker, Fahrschule. Die Positionierung des Baufensters für das Objekt ist nicht geeignet, den gebotenen Bezug zu dem nordöstlich der Bundesallee gelegenen Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg herzustellen. Um diesen Zentrums-Bezug herzustellen, der in den Unterlagen gefordert wird, müsste der Eingang des Marktbereiches nach Norden ausgerichtet sein und nicht nach Südosten. Bezüglich der bebaubaren Grundstücksfläche habe ich Bedenken. Das Kriterium „möglichst nah am Übergang zum Zentrum des Kanzlerfeldes" wird nicht erfüllt. Das Vorhaben rückt auf der zur Verfügung stehenden Fläche von Zentrum gerade weg. Der Eingangsbereich ist nicht in nördliche bzw. in nordöstliche Richtung ausgerichtet, was aber zur Verbindung und Verzahnung der südlich der Bundesallee gelegenen Plangebietsfläche mit dem nördlich gelegenen Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg nötig wäre. Darüber hinaus schiebt der überdimensionierte Neubau für eine Sichtöffnung geradezu einen Riegel vor. Der Zugang wird erschwert.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.14 und Nr. 1.42.

11.4	Zwischen dem Baukörper und dem reinen Wohngebiet liegenden Grundstücken sollen nach der Planung große Stellplatzflächen und Verkehrsflächen liegen. Worin ein Vorteil für die Wohnnachbarschaft in dieser Anordnung liegen soll, bleibt offen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.43 und Nr. 1.45.
11.5	Wenn in diesem Zusammenhang darauf verwiesen wird, dass die Lage des Baukörpers in etwa dem bisher festgesetzten Baufenster für die ursprünglich vorgesehene Kindertagesstätte entspricht, so unterschlägt dieser Hinweis, dass in der bisherigen Planung dort, wo jetzt die Zufahrtsflächen und die Stellplätze vorgesehen sind, definitiv keine Verkehrsflächen und Stellplatzflächen in der vorgesehenen Größenordnung, sondern lediglich ein Bolzplatz vorgesehen sind.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.44.
11.6	Im Interesse der östlich und südlich angrenzenden Wohngrundstücke kann es durchaus sinnvoll sein, das Bauvorhaben dichter an die Grundstücke heran zu legen und die Stellplätze einschließlich der Verkehrsflächen an die ohnehin befahrene Straße zu legen. Dies jedenfalls dann, wenn die Gebäude höhenreduziert sind, die Haustechnikanlagen und die Anlieferungsbereiche von den Wohngrundstücken entfernt liegen bzw. komplett eingehaust sind. Die Planung, so wie sie zurzeit vorliegt, ist bei weitem nicht die immissionsärmste Variante. Nach welchen Kriterien wurde hier abgewägt?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.43.
11.7	3.Nach den vorgelegten Plänen ist ein Markt mit 1100 Quadratmeter Verkaufsfläche geplant. Bei der Größe wird also eine Kundschaft angesprochen, die den Markt nicht nur per Fahrrad oder zu Fuß erreichen kann. Die geplanten 70 Parkplätze sind für die Größe des Marktes keinesfalls ausreichend. Es ist zu befürchten, dass die umgebenden Straßen mit vollgeparkt werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.16.
11.8	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, so dass Zweifel aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füssen steht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11.
11.9		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die

		textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a)3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
12	**Stellungnahme Nr. 12** **Schreiben von *Name* vom 05.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
12.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren " Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39, stelle ich u.a. Mängel an den ausgelegten Planungsunterlagen fest und nehme wie folgt Stellung: 1. Unser Wohnhaus Julius-Leber-Str. X in Sichtweite der Grünfläche und des Bolzplatzes (siehe Bild 1), wird durch das ca. 60 m lange Verbrauchermarkt-Industrie-Gebäude der Sicht beraubt und mit der Ein- und Ausfahrt für Kunden, einschließlich der LKW-Ausfahrt auf der Stauffenbergstr., durch den Verkehr behindert und gefährdet: Die Stauffenbergstr. und unsere Julius-Leber-Str. sind die beiden Ein- und Ausfahrtstraßen des Kanzlerfeldes Süd-West, und hier im Bereich der geplanten Bebauung, müssen täglich alle Fußgänger, Schulkinder, KITA-Kinder, Radfahrer, PKw's der Anwohner und Fahrzeuge aller städtischen Dienste, Liefer-, Bau-Fahrzeuge, diesen Bereich queren, befahren und begehen. Mit den Erfahrungen von mehr als 10 Jahren Straßenbenutzung hier, lehne ich diese Änderung der Verkehrsführung ab, da sie zu einem Engpass mit Stau- und Unfallgefahr führt. Außerdem befürchte ich, dass der Parkplatz zu einer neuen Abkürzungsstrecke in und aus Richtung Stadt führt! (Bild 2, Verkehrsflüsse)	Einen Anspruch auf den Erhalt einer besonderen Aussicht besteht nach allgemeiner Rechtsauffassung nicht Durch das hinzutretende Bauvorhaben wird sich der Verkehr im nördlichen Abschnitt der Stauffenbergstraße erhöhen. Eine unvertretbare Erhöhung eines Unfallrisikos wird nicht gesehen. Die Leistungsfähigkeit der ampelgeregelten Kreuzung Bundesallee / Stauffenbergstraße wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens analysiert und bestätigt. Die Gefahr, dass die Stellplatzanlage als Abkürzung zur Umgehung der Ampelanlage genutzt wird, ist gering. Aufgrund der Verkehrsführung, der Dimensionierung der Fahrgassen und der Wahrscheinlichkeit von Stopps im Zusammenhang mit Einparkvorgängen macht diese Strecke als Abkürzung unattraktiv. Für die Nachtzeit wird eine Durchfahrtsmöglichkeit durch Regelungen im Durchführungsvertrag ausgeschlossen.
12.2	Anlagen: Bild 1 Grünfläche 	

	Bild 2 Verkehrsflüsse. 	
12.3	2.Die Darstellung des Verbrauchermarktes auf OE39-2d ist die eines Industriegebäudes und Gebäude dieser Form, Halle mit Flachdach + Photovoltaik + Klimaanlagen + Lüfter und einer Seitenlänge von > 60m und einer Höhe von 6,70m bis 9 m, nehme ich in unserem Wohngebiet als Fremdkörper wahr. In den Anlagen OE39 2c und 2d fehlen alle o.g. Dachaufbauten!	In den nachfolgenden überarbeiteten Versionen des Bebauungsplanentwurfes werden die möglichen Dachaufbauten, wie Photovoltaikanlagen und seitliche Verkleidung, dargestellt. Weitere technische Aufbauten, wie Lüftungsanlagen, Antennen etc., sind praktisch ausgeschlossen. Diese dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Im Übrigen siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.28.
12.4	3.Und von diesem Fremdkörper entstehen Verkehrslärm durch die Ein- und Aus- und Durchfahrten von Fahrzeugen, Lärm beim Bremsen, Anfahren, Hupen, Einkaufswagen bewegen, Rangieren der LKW und ihrer Ladevorgänge. Hierbei entstehen Abgase, die mit den Gerüchen der Abfallstation, belästigend sind. In den Anlagen 2b und 2g fehlt die Abfallstation, und damit gibt es keine Übereinstimmung mit den Anlagen OE 39 2c und 2d!	<u>Zu Lärmemissionen:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.74 <u>Zu Abgasen:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.38 <u>Zur Abfallstation:</u> Die Abfallsammelstelle ist im Gebäude neben der Anlieferung vorgesehen. Im Übrigen sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. In den auf dem Lageplan basierenden Anlagen 2b und 2g sind unterschiedliche Nutzungsabschnitte innerhalb des Gebäudes nicht dargestellt. In der Ansicht 2c und im Schnitt, Anlage 2d, sind Nutzungen innerhalb des Gebäudes ebenfalls nicht dargestellt. Die Nichtübereinstimmung der zitierten Anlagen kann nicht nachvollzogen werden.
12.5	Belästigend sind ebenfalls die Lichtmengen ab Dämmerungsbeginn und bei Nacht, die beleuchteten Werbemittel mit Werbeturm	<u>Zu Lichtimmissionen:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.24

	und die klappernden Fahnen. Wir sind damit ein belastetes Wohngebiet! Wo sind die Grenzwerte für alle diese Emissionen definiert oder begutachtet?	Zu Werbeanlagen: In den nachfolgenden Bebauungsplanentwürfen ist der Werbepylon und die an der Stauffenbergstraße vorgesehenen Fahnenmasten entfallen.
12.6	4.Gegenüber einer grünen Fläche mit Rasen, ca.25 Bäumen und Büschen, deren kühle, sauerstoffreiche Luft gesund ist, würde die abgegebene Wärme und die reflektierte Wärme von den Wandflächen und Parkplatzflächen alle Einwohner der umgebenden Häuser belasten. Eine Wärmequelle wird geboren, eine grüne Lunge entfernt. Wo bleibt die Aussage der Stadt: Wir wollen Grünflächen schaffen und erhalten!	Die Hinweise bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind zutreffend. Eine Beschreibung der Eingriffe und Bewertung der Auswirkungen werden im Umweltbericht (Kapitel 4) dargestellt. Die Eingriffe werden im Rahmen der Abwägung, unter Berücksichtigung einzuhaltender Grenzwerte, mit anderen, die Planung betreffenden Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, wobei etwaige Grenzwerte einzuhalten sind. Im Rahmen der Verfahrensumstellung wurde eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung erforderlich, die für die zu erwartenden Eingriffe entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen definiert.
12.7	5.Die beschriebene Grünfläche nimmt zur Zeit große Regenwassermengen lässig auf, was aber macht der nahezu geschlossene Parkplatz und das Gebäude? Wie wird diese neue Wassermenge in dem unveränderten Wasserrohrnetz abgeführt? Was passiert bei vorhergesagten Starkregen infolge der Klimaänderung?	Um die mit der geplanten Bebauung verbundenen Störungen des Bodenwasserhaushaltes zu minimieren, werden die Stellplätze durch Grüninseln und Grünstreifen gegliedert. Für die Befestigung der Stellplätze, mit Ausnahme der Fahrgassen, ist die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster vorgesehen. Durch eine Rigole, die mittig auf dem Parkplatz innerhalb eines schmalen Kies- oder Grünstreifens eingebaut wird, soll eine zeitversetzte Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser erfolgen.
12.8	6.Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet, trotz meiner 3 Eingaben. Vieles ist noch unklar und schwer verständlich und sollte allen Bewohnern früh bekannt gemacht und mindestens jetzt vorgelegt werden. Es sollte das Motto gelten: Nehmt den Bürger früh mit bei Planungen, die ihn betreffen! Wir Kanzlerfeld-Bewohner haben 2009 von unseren gewählten Vertretern nicht erfahren, dass eine Umwidmung dieser Flächen beschlossen wurde, ich nenne das eine Bringschuld-Verletzung. Aber 2012 haben wir es erfahren, für uns zu spät, und unsere gewählten Vertreter haben dann den Vorwurf geäußert, ihr habt als Stadtbürger eine Holschuld, informiert euch durch Zeitung und Sitzungsteilnahme. So kommen bei mir Zweifel auf, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füßen stehen. Und daher kann ich nur jetzt meine Ablehnungen zu den ausgelegten Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Franz-Rosenbruch-Weg" einreichen. Paradox, mindestens!	Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.06.2010 öffentlich bekannt gemacht. Damit wurde die Öffentlichkeit über das anstehende Planverfahren informiert. Im Übrigen siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11.

12.9		**Vorschlag der Verwaltung:** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Auf die Fahnenmasten an der Stauffenbergstraße sowie den Werbepylon wurde verzichtet. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Im Rahmen der Verfahrensumstellung auf ein klassisches Verfahren werden ein Umweltbericht sowie eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung erstellt und die Eingriffe kompensiert oder ausgeglichen. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes. Der geänderte Bebauungsplanentwurf einschließlich Umweltbericht wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
13	**Stellungnahme Nr. 13** **Schreiben von *Name* vom 07.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
13.1	Als Bewohnerin des Stadtteils Kanzlerfeld verfolge ich mit Interesse das Bauvorhaben eines neuen Supermarktes durch den Betreiber Görge und möchte hiermit zu den vorliegenden Plänen und Texten Stellung nehmen. Das Kanzlerfeld ist laut Stadtteilbeschreibung der Stadt nach dem städtebaulichen Prinzip einer „Gartenstadt" angelegt. Stadtteilkern bildet das Wichernhaus mit dem dort befindlichen Versorgungszentrum, das sich städtebaulich harmonisch in die Umgebung einfügt. Auf der Visualisierung des nun geplanten neuen Marktes und den zugehörigen Plänen zeigt sich deutlich, dass der Eindruck einer Gartenstadt mit Einfamilienhäusern und Grünflächen und Gärten nachhaltig geändert wird und das nach §2 Abs.4 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung. In der veröffentlichten Begründung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird von einer geringen Größe und damit verbunden nur auf die Nahzone begrenzten visuelle Auswirkung des Neubaus gesprochen (Anlage 5, OE39 Nr. 4,6 Seite 14). Laut Plänen handelt es sich um eine wellblechverkleidete Halle aufgelockert von einigen Farbplatten von 7,25 Höhe auf 4050 qm Grundfläche, die sich nach Norden ganz, nach Westen fast fensterlos präsentiert, also eine von außen abweisenden Industriehalle in einem parkähnlichen Stadtteil. Anstelle der vorhandenen Grünfläche entsteht laut Begründung (Anhang 5, OE 39 Nr.5.2.2 Seite 15) ein "ruhiger, solitärer	Zum Thema <u>Gartenstadt:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.17 Zum Thema <u>Beschleunigtes Verfahren:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 13.11. Zum Thema <u>Entfall der Grünfläche:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.18.

	Baukörper, der ein markantes architektonisches Statement an diesem städtebaulich markanten Ort im Zentrum des Kanzlerfeldes bildet". Das Plangebiet stellt zurzeit einen städteplanerisch gewollten grünbestimmten Freiraum dar, wobei die vorhandene Grünfläche sich laut vorliegender Begründung „harmonisch an die südlich und östlich direkt angrenzenden Siedlungsgebiete anschließt." (Anlage 5 OE39, Nr. 4.6). Darüber hinaus wird in der Begründung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan von der wichtigen Bedeutung von Freiräumen zur Erholung und Erhöhung der Wohnqualität gesprochen, insbesondere gelte dies für die Bedeutung der Grünfläche im Plangebiet hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Ortsbild (Anlage 5 OE, Nr. 4.6) das durch die geplante Überbauung und Versiegelung verloren ginge.	
13.2	Ich bitte die Stadt um Stellungnahme zu folgenden Punkten: Warum kann der geplante Markt nicht als „harmonisches Bauwerk" in die bestehende Umgebung eingefügt werden, mit Transparenz durch Glasflächen, die den Blick in einen ansprechenden Verkaufsraum leiten sowie in die West- und Nordfassade integrierte Fassadenbegrünung und überdachten Erholungsbereichen mit Bestuhlung (Café, Pizzeria etc.)?	<u>Zum Thema Gestaltung</u>: Im Rahmen der Verfahrensumstellung wurde die Gestaltung und Kubatur des Gebäudes überarbeitet und auf Materialien zurückgegriffen, die der örtlichen Bauvorschrift für das benachbarte Wohngebiet entsprechen. <u>Zum Thema überdachte Erholungsbereiche:</u> Eine gastronomische Freiflächennutzung ist aus mehreren Gründen nicht sinnvoll. Eine solche Nutzung stellt eine weitere Lärmquelle dar, die die prognostizierte Lärmbelastung der benachbarten Bebauung weiter erhöhen und weitere Lärmschutzmaßnahmen nach sich ziehen würde. Dienstleistungsangebote wie Café oder Pizzeria am neuen Standort gehen zu Lasten des Altstandortes und belasten die Lebensfähigkeit des bestehenden Zentrums zusätzlich. Ferner würde mit einer zusätzlichen gastronomische Freiflächennutzung der Versiegelungsgrad des Grundstückes weiter steigen. Der nach BauNVO höchstzulässige Versiegelungsgrad ist mit der derzeitigen Bauplanung bereits erreicht.
13.3	Auf welcher rechtlichen Grundlage wird das Vorhaben im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt?	Im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB dürfen unter bestimmten Voraussetzungen Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 13.11.
13.4	Warum wird die im aktuellen Flächennutzungsplan mit einem Richtwert 0.4 GFZ vorgegebene GFZ auf 0,8 bewilligt. (Anlage 5 OE39, 2.2)	Im Bebauungsplan ist keine GFZ (Geschossflächenzahl), sondern nur die GRZ (Grundflächenzahl) mit 0,4 festgesetzt. Diese darf nach der textlichen Festsetzung A II auf der Grundlage von § 19 Abs. 4

		BauGB mit Einstellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
13.5	Warum wird eine planungsrechtliche Veränderung des derzeitig gültigen Bebauungsplanes OE 21 (Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte) sowie öffentliche Grünanlage mit Zweckbestimmung Bolzplatz) (Anlage 5 OE39, 2.3) bewilligt?	Eine planungsrechtliche Veränderung wird nicht durch einen bloßen Verwaltungsakt bewilligt, sondern es ist ein förmliches Planaufstellungsverfahren (siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11) einhergehend mit entsprechenden Beschlüssen der politischen Gremien und der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erforderlich.
13.6	Auf welcher Grundlage und zu welchem Zeitpunkt entschied sich die Fachverwaltung bei der Überprüfung (Anlage 5, OE 39 Nr.3) für die Empfehlung zur Aufhebung der Zweckbestimmung Kindertagesstätte, die laut der bislang verbindlichen OE 21 noch heute Bestand hat.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.6
13.7	Aktuell sind in der Nachbarschaft zahlreiche Neuzuzüge mit Kleinkindern zu beobachten. Wie hoch ist der aktuelle Anteil an Familien mit Kleinkindern am Bevölkerungsanteil des Kanzlerfeldes?	Bei der Bemessung der Versorgungsquote der Kinderbetreuung ist nicht die Anzahl der Familien, sondern die Gesamtanzahl der Kinder maßgeblich. Die Quote wird nicht nur für den Ortsteil Kanzlerfeld isoliert betrachtet, sondern für den gesamten Stadtbezirk 321 Lehndorf-Watenbüttel. Im Kita-Kompass 2017/2018 sind für die Altersgruppe 0 – 3 Jahre 554 Kinder, für die Altersgruppe 1 – 3 Jahre 376 Kinder und in der Altersgruppe 3 – 6 Jahre für den Stadtbezirk 321 vermerkt.
13.8	Vor der geplanten Bebauung der Fläche ist eine Flächensondierung in Hinblick auf Kampfmitteln vorgeschrieben (Anlage 5 OE39, Nr. 4.2). Warum ist das kein besonderer Grund für eine Umweltprüfung?	Der Belang einer erforderlichen Flächensondierung im Hinblick auf Kampfmittel ist ein Belang, der unabhängig von der Erforderlichkeit eines Umweltberichtes geprüft und im Rahmen der in der Begründung zum Bebauungsplan zu erörternden Umweltbelange dargelegt wird. Die eigentliche Sondierung wird jedoch erst vor Beginn der Baumaßnahmen durchgeführt.
13.9	Das Zentren-Konzept sieht die Sicherstellung eines Nahversorgers (Anlage 5 OE39 Nr.3) vor, warum wird nun ein Lebensmittelvollversorger (Anlage 5, OE39, 2.1) geplant?	Zu den Nahversorgungseinrichtungen gehören u.a. Lebensmittelbetriebe, Lebensmittelhandwerksbetriebe, wie beispielsweise Fleischerei oder Bäckerei sowie Dienstleistungsbetriebe. Bei Lebensmittelbetrieben wird zwischen Discountern und Vollversorgern unterschieden. Discounter verfügen nur über ein eingeschränktes Warensortiment. Vollversorger verfügen über eine größere Sortimentstiefe und insbesondere auch Frischprodukte. Aus der Begrifflichkeit „Vollversorger“ ist nicht ableitbar, ob ein Markt der überörtlichen oder der Nahversorgung dient.
13.10	Was passiert bei Leerstand mit dem jetzigen Versorgungszentrum?	Der derzeitige Marktbetreiber beabsichtigt, am Altstandort einen Getränkemarkt einzu-

		richten. Insgesamt kann das Marktgeschehen am Altstandort nicht durch Mittel der Bauleitplanung gezielt gesteuert werden. Siehe auch Stellungnahme 1.80.
13.11	Warum wird bei einer zu versiegelnden Fläche von 4050 qm kein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich vorgenommen? (Anlage 5 OE39 Nr. 4)	Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ist der Verzicht auf eine naturschutzrechtliche Ausgleichsbilanzierung eine der vom Gesetzgeber gewollten Vergünstigungen. Diese ist jedoch an mehrere Voraussetzungen geknüpft. U.a. ist dieses Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan ein Vorhaben begründet wird, für das eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. In der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sind neben Vorhaben, für die grundsätzlich eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist, auch solche aufgelistet, für die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist. In diesen Fällen besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nur, wenn im Rahmen einer überschläglichen Ermittlung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen festgestellt werden. Zu Beginn des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Die Beurteilung der Erheblichkeit nachteiliger Umweltauswirkungen konnte aufgrund aktueller Rechtsprechung nicht aufrechtgehalten werden. Daher wurde das Bebauungsplanaufstellungsverfahren auf ein „Normalverfahren“ umgestellt. In diesem Zusammenhang wurde ein Eingriffsbilanzierung durchgeführt und der entsprechende Ausgleich ermittelt.
13.12	Warum wird die geplante Photovoltaik Anlage mit einer Erhöhung des Gebäudes und einem Verlust der „ruhigen Dachfläche" nicht bei der Visualisierung gezeigt?	Bei den Überarbeitungen der Planunterlagen nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde die Photovoltaikanlage sowohl in den Ansichten als auch im Schnitt dargestellt.
13.13	Warum wird bei der Visualisierung optisch nur die Hälfte der Nordfassade bis zum geplanten Werbepylon gezeigt?	Die Visualisierung dient in erster Linie der Darstellung der Höhenentwicklung des Marktes aus dem Blickwinkel des öffentlichen Raumes in Höhe der Kreuzung Bundesallee / Stauffenbergstraße im Hinblick auf die westlich benachbarte Bebauung.
13.14	Ich würde mich freuen, wenn der Rat der Stadt Braunschweig und der Oberbürgermeister vor ihrer endgültigen Entscheidung noch einmal darüber beraten würden, ob die Errichtung dieses riesigen Zweckbaus auf einer Grünfläche mit einer direkt an den Bürgersteig angrenzenden gut 7m hohen fensterlosen Fassade auf einer Länge von 34 m (Bundesallee) und einer Länge von 66,5m an der Staufenbergstraße (Anlage 3a	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit unterliegen der Abwägung. Der Rat der Stadt Braunschweig entscheidet abschließend über die Wertung der Belange und deren Abwägung. Dies erfolgt üblicherweise zum Satzungsbeschluss. Über diese Vorgehensweise wurden die Bürgerinnen und Bürger in der Empfangsbestätigung informiert.

	OE 39) sich harmonisch in die Umgebung einfügt.	
13.15	Entspricht der geplante „solitäre Baukörper als markantes architektonisches Statement" wie der Architekt formuliert, tatsächlich der stadtplanerischen Konzeption eines als Gartenstadt konzipierten Kanzlerfeldes?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.17.
13.16	Ich bin der Ansicht, dass diese riesige Industriehalle in ein Gewerbegebiet gehört und nicht auf einen grünbestimmten Freiraum, zumal ein funktionierendes ausbaufähiges Nahversorgungszentrum auf der gegenüberliegenden Straßenseite existiert.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2; Nr. 1.3; Nr. 1.4.
13.17		**Vorschlag der Verwaltung:** Im Rahmen der Verfahrensumstellung auf ein klassisches Verfahren werden ein Umweltbericht sowie eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung erstellt und die Eingriffe kompensiert oder ausgeglichen. Die Planzeichnungen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung wurden entsprechend angepasst. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes. Der geänderte Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
14	**Stellungnahme Nr. 14** **Schreiben von *Name* vom 01.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
14.1	Wenn Bürger des Kanzlerfelds auf das o.a. Vorhaben zu sprechen kommen, ist eine erhebliche Bitterkeit über das Verhalten „der Stadt" nicht zu überhören. Die Rede ist also von dem Plan (OE 39), im Kanzlerfeld den Görge-Lebensmittelmarkt von seinem derzeitigen Standort am David-Mansfeld-Weg auf die gegenüberliegende Seite der Bundesallee zu verlegen. Die Mehrheit der Kanzlerfelder Bürger scheint keinen oder nur einen minimalen Vorteil in der Verlegung und Vergrößerung dieses Lebensmittelmarktes zu erkennen. Der Kanzlerfelder sei, so die Argumentation, im Süden und Westen des Viertels durch diese Planung ausschließlich mit Nachteilen konfrontiert. Die folgenden Argumente werden Sie sicherlich kennen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2; Nr. 1.3; Nr. 1.4 sowie Nr. 3.2.
14.2	1. Verlust einer großen parkähnlichen Grünfläche mit alten Bäumen und dichtem Buschbestand, das bedeutet Verlust von Lebens- und Wohnqualität.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.6.
14.3	2. Verlust eines Bolzplatzes für Kinder und Jugendliche -ohne Ersatz im nahen Wohnumfeld, Einschränkung ortsnaher Freizeitgestaltung.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 7.3.

14.4	3. Unruhe und größere Lärmbelästigung vielfaltiger Art, Abgase, Staubentwicklung, Sonneneinstrahlung und Hitzeeinwirkung.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.3.
14.5	4. Verlust von Freiraum und ein starkes Gefühl der Beengtheit nicht nur für die unmittelbaren Anwohner durch den zu geringen Abstand des übergroßen Gewerbe-/ Industriegebäudes vom reinen Wohnbereich, d.h. Zerstörung der z.Zt. existierenden positiven Atmosphäre.	Der Anspruch auf den Erhalt einer schönen Aussicht besteht nicht. Es besteht Anspruch auf die Einhaltung nachbarschützender Belange wie Grenzabstände, Immissionsschutz, etc. In Bezug auf den Trennungsgrundsatz wird auf die Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.13 verwiesen.
14.6	5. Zerstörung des positiven Eindrucks einer vom städtischen Gartenbauamt gepflegten Grünanlage im städtischen Einfahrtsbereich Bundesallee.	Die angrenzende Wohnbebauung hat über viele Jahre den Ausblick auf die öffentliche Grünfläche genossen. Dass eine hinzutretende Bebauung als Nachteil wahrgenommen wird, ist nachvollziehbar. Ein Anspruch auf den Erhalt des Status Quo besteht nicht, immissionsschutzrechtliche Anforderungen sind gleichwohl einzuhalten.
14.7	6. Geschäftsschädigung der kleineren Läden im Einkaufszentrum durch den Werbeeffekt des dominanten Marktgebäudes, zusätzlich verstärkt durch im Wohngebiet gänzlich unpassende Werbemaßnahmen wie Fahnen, große Werbeflächen und einen Pylon, und die durch die Werbung bewirkte Abwanderung von Kunden aus dem bestehenden Einkaufszentrum am David-Mansfeld-Weg.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.80.
14.8	7. Spürbar verstärktes Verkehrsaufkommen bewirkt durch Abwerbung, und daraus folgende Abwanderung von Kundschaft auch vom kleinen Einkaufszentrum am Saarplatz in Lehndorf. Das könnte eine Minderung des Warenangebots beim dortigen Nahversorger bis hin zu dessen Schließung und der dadurch bewirkten Ausdünnung des Einkaufszentrums am Saarplatz Lehndorf führen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.3 sowie lfd. Nr. 1.81.
14.9	Ich bin persönlich von der Maßnahme nicht betroffen, insofern könnte mich die Betroffenheit der Bürger indifferent lassen. Ich kann und will im Einzelnen auch nicht die Angemessenheit oder Unangemessenheit von Argumentationen im Sachzusammenhang beurteilen. Fakt ist doch, dass ein nicht unerheblicher Teil der Bürger der Meinung ist, dass „die" (gemeint ist die Stadt, der Staat oder irgendeine diffuse Obrigkeit) ja doch machen, was sie wollen. Schwarzarbeiter arbeiten schwarz, weil „die das ja so wollen", Wahlberechtigte gehen nicht zur Wahl, weil „die" ja doch machen, was sie wollen. In diesem Falle scheint es so zu sein, dass zumindest ein Teil der Bewohner des Kanzlerfeldes den Eindruck hat, bisher mit kleinlichen Bebauungsvorschriften gepiesackt worden zu sein oder auch, ganz anders, in einer lebenswerten Gegend	Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist ein gesetzlich vorgeschriebenes Verfahren zu beachten. Neben den inhaltlich zu beachtenden Rahmenbedingungen sind die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bei konfligierenden Nutzungen kann nicht immer ein vollumfänglicher Interessenausgleich hergestellt werden. Dabei kann nach Abwägung sämtlicher Belange eine Entscheidung zugunsten oder zulasten eines Belanges getroffen werden. Ein Bebauungsplanverfahren ist im Grundsatz ergebnisoffen. In Einzelfällen kann es bei unüberwindbaren Nutzungskonflikten auch zur Einstellung des Verfahrens führen. Insofern ist die Annahme, ein Planverfahren ist ein vom Willen der Obrigkeit gesteuerter

	(Grünfläche, Bäume etc.) zu leben. Entscheidend ist jedoch, dass alle diese je nach Gusto als vernünftig oder kleinlich wahrgenommenen Vorgaben jetzt nichts mehr wert sein sollen.	Prozess, an dem die Öffentlichkeit keine Einflussnahme üben kann, nicht zutreffend. Im vorliegenden konkreten Fall liegt der Verwaltung eine Unterschriftenliste von ca. 500 Bürgerinnen und Bürger vor, die ausdrücklich die Umsiedlung des Lebensmittelmarktes befürworten. Die Stadt Braunschweig hat eine Fürsorgepflicht für alle Bewohner eines Stadtteiles – insbesondere in einem so wesentlichen Aspekt der Daseinsfürsorge, wie der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.
14.10	Bei 50 % Wahlbeteiligung vertritt eine Partei, die 50% der Stimmen erreicht- und welche erreicht schon so viel -, gerade mal 25% der Bevölkerung. 75 % fühlen sich nicht vertreten. Warum suchen Sie nicht ein Votum der betroffenen Bevölkerung, auch Volksabstimmung genannt. Das gibt es in der Schweiz. Dort wird auf kommunaler Ebene z.B. über einen Straßenbau, einen Bebauungsplan oder die Finanzierung eines Krankenhauses abgestimmt. Die Stimmbürger, in ihrer Gesamtheit auch Souverän genannt, werden von den Parteien, Interessengruppen oder auch aus Sicht der Verwaltung/ des Oberbürgermeisters informiert. Jeder Stimmbürger erhält ein kleines Heftchen mit den erforderlichen Informationen. Wer sich nicht informiert oder nicht zur Abstimmung geht, hat das selbst zu verantworten. Nur meckern kann er hinterher nicht. Vielleicht ein Mittel gegen die grassierende und häufig allzu bequeme Politik- und Politikerverdrossenheit?	Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes geltenden Verfahrensregelungen sind verbindlich. Zuständig für die Entscheidung zu einer Bebauungsplanung ist die Gemeinde. Innerhalb der Gemeinde nimmt diese Aufgabe der Rat, also die gewählte Volksvertretung war. Auch wenn sich Bürger durch Wahlabstinenz einer Möglichkeit zur Einflussnahme von gemeindlichen Entscheidungen entziehen, steht ihnen bei Bebauungsplanverfahren dennoch der Weg der Einflussnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung offen.
14.11		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Im Rahmen der Verfahrensumstellung auf ein klassisches Verfahren werden ein Umweltbericht sowie eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung erstellt und die Eingriffe kompensiert oder ausgeglichen. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes. Der geänderte Bebauungsplanentwurf einschließlich Umweltbericht wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
15	**Stellungnahme Nr. 15 Schreiben von *Name* vom 08.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
15.1	Hierzu meine Stellungnahme und Einwendungen zum beabsichtigten Bauvorhaben: 1. Das jetzige Geschäft bietet alles für eine gute Nahversorgung. Bei gelegentlicher Renovierung und evtl. Vergrößerung durch dort vorhandene freie Flächen, kann es am Standort Einkaufs-	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.4.

	zentrum Kanzlerfeld bestehen bleiben. Andere Nahversorger, wie auch Görge, haben ihre alten Läden renoviert und verbessert, ohne Vernichtung von Jugend- und Freizeitflächen. Sollte der Bau kommen, ist in dem jetzigen Kanzlerfelder EKZ eine Verschlechterung für die verbleibenden Betriebe zu erwarten und der Stadtbezirks-Mittelpunkt leidet.	
15.2	Der vorgesehene hallenmäßige Gewerbebau passt wohl kaum in unser Wohngebiet, verdirbt den schönen Eindruck der Allee, der von vielen, auch Fremden, Freunden, Verwandten und Gästen, gelobt und bewundert wird.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.28.
15.3	Unsere Wohnqualität und der Immobilienwert wird negativ verändert!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.10.
15.4	Es bestehen Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.
15.5	2. Den Wegfall der schönen Grünfläche und des Bolzplatzes mit Baum- und Buschbewuchs kann ich nicht akzeptieren. (Bild 2) Eine Bolzplatz-Idylle Die Grünfläche ist ersatzlos weg. (Bild 1) Grünfläche: Ein KITA-Ausflug von nebenan	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.3 sowie zu lfd. Nr. 12.6.
15.6	a) Der durch die Presse bekanntgemachte Bolzplatzersatz am Fr.-Fehr-Weg ist weit entfernt vom bisherigen Ort. (ca.1,5 km)	Bolzplätze gehören zur Kategorie Jugendspielplätze. Im Quartier südlich der Bundesallee besteht zwischen Tiergarten und Breitscheidstraße ein weiterer Bolzplatz. Im Quartier nördlich der Bundesallee befindet

	Er liegt auf der anderen Straßenseite. Hier ergeben sich weite Verkehrswege und Querungen, somit Gefährdungen für die Kinder. Und je weiter weg vom bisherigen der neue Platz liegt, desto unattraktiver wird er.	sich nördlich des David-Mansfeld-Weges ein weiterer Bolzplatz. Insgesamt fehlt im nordöstlichen Teil des Kanzlerfeldes eine weitere Jugendspieleinrichtung. Abgesehen von der mangelnden Verfügbarkeit einer Ersatzfläche südlich der Bundesallee dient ein Ersatzstandort im nordöstlichen Teil des Kanzlerfeldes einer gleichmäßigeren Versorgung des Ortsteiles mit Jugendspieleinrichtungen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass Kinder der Altersklasse, die Jugendspieleinrichtungen nutzen, größere Entfernungen und auch die Bundesallee überwinden können.
15.7	b) Der Ersatzplatz liegt außerdem auch noch unter Hochspannungsleitungen. Kinder sind ja ohnehin im täglichen Leben permanent elektromagnetischer Strahlung ausgesetzt, und das muss beim Spielen nicht auch noch sein! Es gab im Übrigen in Deutschland einige Vorfälle mit zerrissenen Stromleitungen, auch auf einem Spielplatz.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 7.3.
15.8	Leider sehe ich die Belange der Bewohner in der Nachbarschaft nicht als richtig berücksichtigt und bewertet an. Die negative Veränderung des schönen, parkähnlichen Gebietes sowie des Einkaufs- Zentrums wäre sehr schade und umweltschädlich.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11.
15.9		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
16	**Stellungnahme Nr. 16** **Schreiben von *2 Namen* vom 10.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
16.1	Mit diesem Brief beschweren wir uns über die Planung des Grundstücks „Bundesallee/ Stauffenbergstraße/ An den Rosenäckern“ im Kanzlerfeld. Allein schon die Tatsache, dass dieses Grundstück, das die Stadt für den Bau von Jugendeinrichtungen freigehalten hatte, vom Bezirksrat 2008 entwidmet wurde, ohne das die Bürger wussten, welchen Zwecken dieses Grundstück in Zukunft zugeführt werden sollte, ist ein Skandal. Dass die Mitglieder des Bezirksrates von 2008 dieses inzwischen ebenfalls so empfinden, ließ sich aus ihrem Verhalten bei der ersten Bürgerversammlung, die von Frau Thies im Wichernhaus 2013 zu diesem Thema abgehalten wurde, schließen. Niemand wollte sich zu seinem damaligen Verhalten äußern! Verantwortliches Handeln stellen wir uns anders vor!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11 und lfd. Nr. 13.5. Welcher Beschluss gemeint ist, ist nicht ersichtlich. Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren wurde im Mai 2010 vom Stadtbezirksrat beraten und Mitte Juni 2010 vom Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig beschlossen. Der Verkauf der Grundstücksfläche wurde Ende 2011 vom Rat beschlossen und Mitte 2012 mit dem Vorhabenträger abgeschlossen. Ein Zusammenhang zu einem etwaigen Beschluss im Jahr 2008 kann nicht nachvollzogen werden.

16.2	Der geplante Bau eines modernen Industriebaus durch den Lebensmittelmarkt Görge als „Visitenkarte“ hinter dem Ortseingangsschild von Braunschweig ist sicherlich Geschmackssache. Wir können aber die Verärgerung der unmittelbaren Anwohner sehr gut verstehen, die damals hohe Auflagen der Stadt zur äußeren Gestaltung ihrer Häuser zu erfüllen hatten. Alle ehemaligen Kriterien gelten jetzt nicht mehr für die Fa. Görge.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.28.
16.3	Darüber hinaus können wir uns als Lehndorfer nicht vorstellen, dass es in Zukunft, wenn im Kanzlerfeld ein großer Markt errichtet sein wird, es am Saarplatz auch noch einen Lebensmittelmarkt geben wird. Das bedeutete aber das kommunikative Aus eines zentralen Platzes für alle Lehndorfer.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.3 und lfd. Nr. 1.81.
16.4	Verödete Plätze wie Am Schwarzen Berg, in Zukunft mehr und mehr auch in der Innenstadt „dank“ der „Schlossattrappe“, wünschen wir uns nicht! So sehr das ökonomische Anliegen der Fa. Görge zu verstehen ist, so sehr muss aber auch ein lebenswertes Leben im Stadtteil geachtet werden! Dieses Problem zu lösen, ist Aufgabe politischen Handelns. Setzen Sie sich bitte dafür ein!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.
16.5		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
17	**Stellungnahme Nr. 17 Schreiben von *Name* vom 06.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
17.1	Hiermit möchte ich meine Einwände gegen den geplanten Einkaufsmarkt vorbringen. Die Grünfläche und der Bolzplatz sollten unbedingt erhalten bleiben. Wenn überhaupt eine Bebauung vorgesehen ist, sollte es sich, wie es früher geplant war, um eine Einrichtung für Kinder, Jugendliche oder Senioren handeln.	Die bisherige Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche ist auf die Zweckbestimmung Kita beschränkt. Für eine ausreichende Deckung des Kitabedarfes ist diese Fläche nicht erforderlich, da die Kapazitäten der vorhandenen Einrichtungen im Stadtbezirk ausreichend sind (siehe hierzu auch Stellungnahme 1.6).
17.2	Der bisherige Nahversorger ist in Größe und Angebot völlig ausreichend. Der geplante Einkaufsmarkt ist viel zu groß. Das Verkehrsaufkommen wird sich erhöhen, und dadurch wird es viel zu laut sein.	<u>Zur Notwendigkeit und Größe des Marktes</u>: siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2 und 1.3. <u>Zum Thema Verkehrsaufkommen</u>: Die Erhöhung des Verkehrslärms auf der Bundesallee und der Stauffenbergstraße durch Zunahme des vorhabenbedingten Verkehrs liegt deutlich unter 3 dB(A). Darüber hinaus liegt der Wert deutlich unter dem Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von (70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts). Eine gesonderte Berechnung der Verkehrslärmwerte nach RLS 90 – Lärmschutz an Straßen ist nicht erforderlich.

17.3	Durch die geplanten Zu- und Abfahrten ergibt sich eine veränderte und dadurch komplizierte Verkehrsführung des Fuß- und Radweges an der Bundesallee. Die Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer wird darunter leiden.	Die Verkehrsführung des derzeitigen Fuß- und Radweges auf der Südseite der Bundesallee wird nicht geändert. Die Breite des Weges wird im Abschnitt des Grundstückes des geplanten Lebensmittelmarktes auf 2,5 m erhöht, um die Sicherheit zu verbessern.
17.4	Ich finde es bedenklich, dass für einen in der Größe nicht erforderlichen Einkaufsmarkt eine Grünanlage in einem reinen Wohngebiet geopfert werden soll.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.
17.5		**Vorschlag der Verwaltung:** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
18	**Stellungnahme Nr. 18 Schreiben von *Name* vom 02.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
18.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach§ 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.
18.2	1. Für das gesamte Wohngebiet mit dem zentralen Zugang Stauffenbergstraße ergibt sich ein Verkehrsengpass mit Stau- und Unfallgefahr.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.7.
18.3	2. Die Lärmbelästigung steigt durch Verkehrslärm, Rangierlärm durch enge Ein- und Ausfahrten, Lärm durch Ladevorgänge, Lärm durch Werbefahnen und Einkaufswagen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.19.
18.4	3. Geruchsbelästigung durch Abgase und Abfall.	Zu Abgasen: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.38. Zu Abfall: Die Abfallsammelstelle ist im Gebäude neben der Anlieferung vorgesehen. Bei einer ordnungsgemäßen regelmäßigen Entsorgung des Abfalles ist nicht mit einer nennenswerten Geruchsbelästigung zu rechnen.
18.5	4. Belästigung durch Beleuchtung, Werbetafeln und Werbesäule.	Zu Lichtimmissionen: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.24. Zu Werbeanlagen: Der Werbepylon entfällt, darüber hinaus siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.6.
18.6	5. Wärmeabstrahlung des gesamten Komplexes in der Nachbarschaft.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.35.
18.7	6. Grundwasserbeeinträchtigung insbesondere bei starken Niederschlägen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.32.
18.8	7. Leichtbauhallenoptik von vorne- Gefängnisoptik von hinten.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.28.
18.9	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11.

	nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, so dass Zweifel aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füssen steht.	
18.10		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Die Gestaltung wurde ebenfalls geändert. Auf den Werbepylon wurde verzichtet. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die Begründung und der Vorhabenplan wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weiteren Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
19	**Stellungnahme Nr. 19** **Schreiben von *Name* vom 06.08.2014**	**Stellungnahme der Veraltung**
19.1	Als unmittelbar von dem Bauvorhaben betroffener Mensch möchte ich meine Überlegungen und Bedenken dazu äußern. Ich bin persönlich auf der öffentlichen Bürgersprechstunde am 21.5.14 gewesen und habe mir dort die Erläuterungen des planenden Architekten und der Stadtverwaltung angehört. Grundsätzlich teile ich die Ansicht der Anwohner im Kanzlerfeld, dass wir einen Nahversorger vor Ort brauchen, da die älteren Mitbürger nicht mehr so lange Einkaufswege verkraften können. Wieso aber im Jahr 2020 ein so viel höherer Einkaufsbedarf als jetzt entstehen soll, der einen jetzigen Bau solch eines Riesen-edeka rechtfertigen würde, ist uns nicht erklärt worden.	Der derzeitige Versorgungsgrad für den Stadtteil Kanzlerfeld im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist mit ca. 35 % relativ gering. Bei der Entwicklungsprognose bis 2020 wurde ein kontinuierlicher Anstieg des Versorgungsgrades auf bis zu 100 % angenommen. Im Rahmen der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf ein klassisches Verfahren wurde das Einzelhandelsgutachten aktualisiert. Im Hinblick auf die Vorgaben des Landes- und Regionalen Raumordnungsprogramms (LROP und RROP) sind weitere Prüfkriterien zu beachten und bedingen eine andere methodische Betrachtung. Im Gegensatz zu dem Gutachten von 2010 wurden mögliche Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Statteile und die verbrauchernahe Nahversorgung insgesamt mittels eines Gravitationsmodells berechnet. Im Ergebnis wurde eine verträgliche Verkaufsfläche für das Neubauvorhaben von max. 1070 m² (einschließlich Parfümerie und Drogeriesortimente) ermittelt.
19.2	Ebensowenig ist auch nur ansatzweise darüber gesprochen worden, warum eine Vergrößerung der Verkaufsfläche am derzeitigen Standort unter Einbeziehung leer stehender Räumlichkeiten nicht möglich ist.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.4.
19.3	Ich halte es schlichtweg für Erpressung, wenn Herr Görge droht, den EDEKA zu schließen, wenn er nicht auf der o.g. Bebauungsfläche neu bauen darf.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.

19.4	Die Atmosphäre des Kanzlerfeldes ist geprägt von den kleinen grünen Inseln zwischen den Häusern. Sollte solch ein Betonklotz von der geplanten Höhe errichtet werden, würde es deutlichen Einfluss auf das Wohngefühl der Menschen haben. Warum ist eine Höhe von über 7m nötig? Hier wohnen keine Riesen, sondern ganz normal große Menschen und die brauchen keine riesig hohen Einkaufsregale.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.28 sowie zu lfd. Nr. 4.5.
19.5	Und warum muss überhaupt immer mehr Natur zubetoniert werden, nur um noch mehr verkaufen zu können? Wir leben von der Natur und verdrängen sie doch immer weiter.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.
19.6	Es wird langsam Zeit umzudenken und andere Wege zu gehen. Die Menschen hier möchten Grünes und freie unverbaute Fläche haben, sonst hätten sie damals und auch heute ein anderes Lebens- und Wohnumfeld gewählt.	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 grundsätzliche grünbetonte Prägung des Ortsteiles bleibt auch weiterhin bestehen und wird hierdurch nur marginal beeinträchtigt. Ein Anspruch auf Erhalt einer schönen Aussicht besteht nach allgemeiner Rechtsauffassung nicht. Das hier geplante Bauvorhaben dient der Sicherung der Nahversorgung. Dieser Belang ist eine Kernaufgabe der Daseinsfürsorge und genießt einen hohen Stellenwert.
19.7	Ich bitte Sie zu prüfen, ob es nicht die Möglichkeit gibt z.B. durch den Bau einer Tiefgarage und Umbau des EDEKA am jetzigen Standort die freie Fläche am Franz- Rosenbruch-Weg zu erhalten.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.4.
19.8		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
20	**Stellungnahme Nr. 20** **Schreiben von *Name* vom 11.08.2014**	**Stellungnahme der Veraltung**
20.1	Mit diesem Schreiben lege ich Einspruch ein gegen den in der o.g. Form dargelegten Bebauungsplan. Begründung: Seit den 80 er Jahren wohne ich in einem reinen Wohngebiet im Kanzlerfeld. Uns wurden damals div. Auflagen gemacht bezüglich der Hausform, Dachziegel, Verklinkerung, Heckenhöhe usw. Desgleichen ist die Fläche des sogenannten Bolzplatzes (jetzt für Görgevorhaben vorgesehen) vorgehalten worden für einen evtl. Kitaplatz. All diese Vorgaben sollen heute nichts mehr	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.41 sowie lfd. Nr. 4.11.

	gültig sein? Man ändert einfach den Bebauungsplan und macht ein „Mischgebiet“ daraus und schon passt es wieder. So kann man aber doch nicht mit den Menschen umgehen, die sich auf eine vorgegebene „Wohnstruktur" eingelassen haben. Sollte es dennoch Rechtens sein, die Änderung von einem reinen Wohngebiet zu einem Mischgebiet vorzunehmen, schlage ich vor, folgende Punkte noch einmal zu überdenken.	
20.2	- Erhöhte Lärmbelästigung; erhöhtes Verkehrsaufkommen.	Bezüglich der gewerblichen vorhabenbedingten Lärmemissionen wurde das Schallschutzkonzept umfassend überarbeitet. Mit dieser Überarbeitung können die Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 sicher eingehalten werden. <u>Zum erhöhten Verkehrsaufkommen:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 17.2.
20.3	- Die geplante Gebäudeform für den Görge-Neubau hat den Charakter eines Fabrikgebäudes und passt somit nicht in das Wohngebiet. Vorstellen könnte ich mir ein Gebäude wie ALDI (mit Klinker) in der Hannoverschen Straße.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.28.
20.4	- Nach meiner Einschätzung reicht die derzeitige Nahversorgung aus. Von den 3 Kassen ist nur 1 Kasse (max. 2 Kassen) belegt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2 und lfd. Nr. 1.4.
20.5	- In dem jetzigen Lebensmittelladen findet nach meiner Einschätzung auch ein Verdrängungswettbewerb statt. So werden auch Zeitschriften, Backwaren und Blumen angeboten. Folge: Ein Zeitschriftenladen existiert schon nicht mehr (ist Pleite). Ein Blumenladen und ein Bäcker sind derzeit noch vorhanden.	Die Verlagerung des Lebensmittelmarktes auf die andere Seite der Bundesallee, bedeutet nicht automatisch den wirtschaftlichen Exodus des Altstandortes. Die Entfernung des neuen Marktes und die Hindernisse einer Querung der Bundesallee sind nicht so groß, als dass eine fußläufige Vernetzung der beiden Standorte unmöglich wird. Sowohl die Entfernung als auch eine etwaige Barrierewirkung der Bundesallee ist mit anderen Nahversorgungsstandorten beiderseits einer Hauptverkehrsstraße vergleichbar (z.B. Watenbüttel), sodass die kleineren Dienstleister am Altstandort nach wie vor von dem Lebensmittelnahversorger als Frequenzbringer profitieren können. Darüber hinaus sind beide Standorte Bestandteil desselben Nahversorgungsbereiches für das Kanzlerfeld auf Grundlage des vom Rat beschlossenen Standortkonzeptes Zentrale Versorgungsbereiche. Der vorhandene Lebensmittelmarkt ist aufgrund seiner Größe langfristig in seinem Bestand gefährdet. Der Laden stand vor dem Einzug des aktuellen Betreibers schon eine längere Zeit leer. Wenn für den Markt keine Möglichkeit für eine zukunftsfähige Erweiterung geschaffen wird, besteht die Gefahr, dass innerhalb der zentralen Ortslage vom

		Kanzlerfeld kein Lebensmittelmarkt mehr vertreten sein wird. In diesem Fall ist die Überlebensfähigkeit der verbleibenden Geschäfte und Dienstleister am Altstandort noch stärker gefährdet. Im Übrigen kann mit Mitteln der Bauleitplanung die konzeptionelle Funktionstüchtigkeit und der Besatz des bisherigen Einzelhandelszentrums mit einzelnen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben nicht gesteuert werden.
20.6	Meines Erachtens ist somit ein Neubau für die Nahversorgung nicht erforderlich.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2 und zu lfd. Nr. 1.3.
20.7		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Die Kubatur und die Gestaltung des Vorhabens wurde geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
21	**Stellungnahme Nr. 21** **Schreiben von *2 Namen* vom 05.08.2014**	**Stellungnahme der Veraltung**
21.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“ OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.
21.2	1. Ansiedeln eines Vollsortimenters in einem Reinen Wohngebiet. 2. Bau einer überdimensionierten Halle 3. Schallimmissionen Vor über 30 Jahren haben wir uns entschlossen hier zu bauen, weil das Gebiet als Reines Wohngebiet ausgewiesen worden ist. 1. Jetzt soll auf der Ecke Bundesallee „Stauffenbergstraße“ die letzte verbliebene grüne Lunge, ein industrieähnlicher Bau errichtet werden, der das umgebende Reine Wohngebiet vollkommen sprengt. Der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BlmSchG besagt, dass bei einer raumbedeutsamen Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander derart zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet so weit wie möglich vermieden werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.13.

	Dass dieser Grundsatz überhaupt Beachtung gefunden hat, ist dem Planentwurf und den weiteren Unterlagen nicht ansatzweise zu entnehmen. Einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb direkt neben ein Reines Wohngebiet zu setzen, ist im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz schon sehr einseitig und missachtet die Rechte der Anwohner und Eigentümer schwerwiegend. Dies zu tun, obwohl die Orientierungswerte der TA Lärm und der DIN 18005 nicht eingehalten werden, stellt nichts anderes als einen offensichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz dar. Dagegen kann man nur Einspruch einlegen.	
21.3	2. Das bisherige „Zentrum des Kanzlerfeldes" hat eine Nahversorgung der Kanzlerfelder sichergestellt. Dazu gehören der Nahversorger, der jetzt über die Bundesstraße ausweichen will, aber auch Apotheke, Arzt, Zahnärzte, Blumenhandel, Krankengymnastik, Postfiliale, Bäcker, Fahrschule. Die Positionierung des Baufensters für das Objekt ist nicht geeignet, den gebotenen Bezug zu dem nordöstlich der Bundesallee gelegenen Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg herzustellen. Um diesen Zentrums-Bezug herzustellen, der in den Unterlagen gefordert wird, müsste der Eingang des Marktbereiches nach Norden ausgerichtet sein und nicht nach Südosten. Bezüglich der bebaubaren Grundstücksfläche habe ich Bedenken. Das Kriterium „möglichst nah am Übergang zum Zentrum des Kanzlerfeldes" wird nicht erfüllt. Das Vorhaben rückt auf der zur Verfügung stehenden Fläche von Zentrum gerade weg. Der Eingangsbereich ist nicht in nördliche bzw. in nordöstliche Richtung ausgerichtet, was aber zur Verbindung und Verzahnung der südlich der Bundesallee gelegenen Plangebietsfläche mit dem nördlich gelegenen Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg nötig wäre. Darüber hinaus schiebt der überdimensionierte Neubau für eine Sichtöffnung geradezu einen Riegel vor. Der Zugang wird erschwert.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.14 und lfd. Nr. 1.42.
21.4	Zwischen dem Baukörper und dem Reinen Wohngebiet liegenden Grundstücken sollen nach der Planung große Stellplatzflächen und Verkehrsflächen liegen. Worin ein Vorteil für die Wohnnachbarschaft in dieser Anordnung liegen soll, bleibt offen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.45.

21.5	Wenn in diesem Zusammenhang darauf verwiesen wird, dass die Lage des Baukörpers in etwa dem bisher festgesetzten Baufenster für die ursprünglich vorgesehene Kindertagesstätte entspricht, so unterschlägt dieser Hinweis. dass in der bisherigen Planung dort, wo jetzt die Zufahrtsflächen und die Stellplätze vorgesehen sind, definitiv keine Verkehrsflächen und Stellplatzflächen in der vorgesehenen Größenordnung, sondern lediglich ein Bolzplatz, vorgesehen sind.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.44.
21.6	Im Interesse der östlich und südlich angrenzenden Wohngrundstücke kann es durchaus sinnvoll sein, das Bauvorhaben dichter an die Grundstücke heranzulegen und die Stellplätze einschließlich der Verkehrsflächen an die ohnehin befahrene Straße zu legen. Dies jedenfalls dann, wenn die Gebäude höhenreduziert sind, die Haustechnikanlagen und die Anlieferungsbereiche von den Wohngrundstücken entfernt liegen bzw. komplett eingehaust sind. Die Planung, so wie sie zurzeit vorliegt, ist bei weitem nicht die immissionsärmste Variante. Nach welchen Kriterien wurde hier abgewägt?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.45.
21.7	3. Nach der Geräuschimmissionsprognose der Firma Akustik-Analyse-Service sind die zulässigen Werte überschritten. Das ist in einem hier angrenzenden Reinen Wohngebiet nicht möglich. Zwar gibt die Prognose des Gutachtens einen Schallleistungspegel tags von 70 dB(A) und nachts von 67 dB(A) her. Damit ist aber nicht die Gewähr, dass diese Werte eingehalten werden. Im Gutachten wird auf die noch nicht erfolgten Ausschreibungen verwiesen. Womit wird gewährleistet, dass diese Werte auch wirklich eingehalten bzw. unterschritten werden? Und ich betone nochmals - das in einem Reinen Wohngebiet.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.19.
21.8	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, so dass Zweifel aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füssen steht	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11.
21.9		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung wur-

		den entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weiteren Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
22	**Stellungnahme Nr. 22** **Schreiben von *Name* vom 06.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
22.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“ OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans: 1. Ansiedeln eines Vollsortimenters in einem Reinen Wohngebiet 2. Missglückter Versuch, eine Verbindung zum alten Mittelpunkt Kanzlerfeld herzustellen 3. Verkehrsführung.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.
22.2	Es reicht ein Discounter; es muss nicht ein Vollsortimenter sein. Das derzeitig vorhandene Angebot ist vollkommen ausreichend, selbst unter Berücksichtigung, dass das Kanzlerfeld sich ganz schön gemausert hat. Im Umkreis liegen genügend Einkaufsmöglichkeiten.	Von den Begriffen Discounter oder Vollsortimenter ist nicht die Größe der Verkaufsfläche ableitbar. Vielmehr unterscheiden sie sich bei der Sortimentstiefe. Siehe hierzu auch die Stellungnahme zu lfd. Nr. 13.9.
22.3	1. Jetzt soll auf der Ecke Bundesallee „Stauffenbergstraße“ die letzte verbliebene grüne Lunge, ein industrieähnlicher Bau errichtet werden, der das umgebende Reine Wohngebiet vollkommen sprengt. Der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG besagt, dass bei einer raumbedeutsamen Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander derart zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet so weit wie möglich vermieden werden. Dass dieser Grundsatz überhaupt Beachtung gefunden hat, ist dem Planentwurf und den weiteren Unterlagen nicht ansatzweise zu entnehmen. Einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb direkt neben ein Reines Wohngebiet zu setzen, ist im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz schon sehr einseitig und missachtet die Rechte der Anwohner und Eigentümer schwerwiegend. Dies zu tun, obwohl die Orientierungswerte der TA Lärm und der Din 18005 nicht eingehalten werden, stellt nichts anderes als einen offensichtlichen Verstoß gegen den	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.13.

	Grundsatz dar. Dagegen kann man nur Einspruch einlegen.	
22.4	2. Das bisherige „Zentrum des Kanzlerfeldes" hat eine Nahversorgung der Kanzlerfelder sichergestellt. Dazu gehören der Nahversorger, der jetzt über die Bundesstraße ausweichen will, aber auch Apotheke, Arzt, Zahnärzte, Blumenhandel, Krankengymnastik, Postfiliale, Bäcker, Fahrschule. Die Positionierung des Baufensters für das Objekt ist nicht geeignet, den gebotenen Bezug zu dem nordöstlich der Bundesallee gelegenen Nahversorgungszentrums am David-Mansfeld-Weg herzustellen. Um diesen Zentrums-Bezug herzustellen, der in den Unterlagen gefordert wird, müsste der Eingang des Marktbereiches nach Norden ausgerichtet sein und nicht nach Südosten. Bezüglich der bebaubaren Grundstücksfläche habe ich Bedenken. Das Kriterium „möglichst nah am Übergang zum Zentrum des Kanzlerfeldes" wird nicht erfüllt. Das Vorhaben rückt auf der zur Verfügung stehenden Fläche von Zentrum gerade weg. Der Eingangsbereich ist nicht in nördliche bzw. in nordöstliche Richtung ausgerichtet, was aber zur Verbindung und Verzahnung der südlich der Bundesallee gelegenen Plangebietsfläche mit dem nördlich gelegenen Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg nötig wäre. Darüber hinaus schiebt der überdimensionierte Neubau für eine Sichtöffnung geradezu einen Riegel vor. Der Zugang wird erschwert.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.14 und lfd. Nr. 1.42.
22.5	Zwischen dem Baukörper und dem Reinen Wohngebiet liegenden Grundstücken sollen nach der Planung große Stellplatzflächen und Verkehrsflächen liegen. Worin ein Vorteil für die Wohnnachbarschaft in dieser Anordnung liegen soll, bleibt offen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.45.
22.6	Wenn in diesem Zusammenhang darauf verwiesen wird, dass die Lage des Baukörpers in etwa dem bisher festgesetzten Baufenster für die ursprünglich vorgesehene Kindertagesstätte entspricht, so unterschlägt dieser Hinweis. dass in der bisherigen Planung dort, wo jetzt die Zufahrtsflächen und die Stellplätze vorgesehen sind, definitiv keine Verkehrsflächen und Stellplatzflächen in der vorgesehenen Größenordnung, sondern lediglich ein Bolzplatz, vorgesehen sind.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.44.
22.7	Im Interesse der östlich und südlich angrenzenden Wohngrundstücke kann es durchaus sinnvoll sein, das Bauvorhaben dichter an die Grundstücke heranzulegen und die	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.45.

	Stellplätze einschließlich der Verkehrsflächen an die ohnehin befahrene Straße zu legen. Dies jedenfalls dann, wenn die Gebäude höhenreduziert sind, die Haustechnikanlagen und die Anlieferungsbereiche von den Wohngrundstücken entfernt liegen bzw. komplett eingehaust sind. Die Planung, so wie sie zurzeit vorliegt, ist bei weitem nicht die immissionsärmste Variante. Nach welchen Kriterien wurde hier abgewägt?	
22.8	3. Um eine möglichst gute Anbindung des Marktes zu erreichen, erscheint bei einer Zu- und Ausfahrt sowohl von der Bundesallee als auch über die Stauffenbergstr. denkbar. Nach städtebaulichem Konzept spricht man von Planung. Das kann nicht Inhalt der Auslegung sein.	Inhalt der Auslegung eines Bebauungsplanes ist grundsätzlich eine Planung.
22.9	Sowohl die Anbindung an die Bundesallee als auch die zur Stauffenberstr. sind beide zu schmal, dass sie zweispurig befahren werden können. Bei allem ist erfreulich, dass der Zulieferverkehr nun über die Bundesallee laufen soll. Ein wenn auch nur teilweiser Abfluss des Verkehrs über die Stauffenberstr. würde wiederum dort zu Rückstaus führen. Bei der bisher vorgestellten Lösung muss aber ein großes Lieferfahrzeug soweit auf die Gegenfahrbahn ausschwenken, dass dann Ausfahrten auf die Bundesallee nicht erfolgen können. Ganz zu schweigen von den Schwierigkeiten, die sich ergeben, wenn auf dem freizuhaltenden Vorratsgelände noch ein Gleisbett für eine Straßenbahn gebaut werden muss.	Die Verkehrsanlagen zur Erschließung entsprechen in ihrer Ausführung den Richtlinien und den anerkannten Regeln der Technik. Die Zufahrt erfolgt in der vorgelegten Erschließungsvariante von der Bundesallee, die Ausfahrt erfolgt über die Stauffenbergstraße. Die Ein- und Ausfahrten zur LKW-Andienung wurden hinsichtlich ihrer Befahrbarkeit mittels Schleppkurven für einen Lastzug mit Überhangfläche überprüft. Während der Einfahrt eines LKW von der Bundesallee auf den Parkplatz ist eine Ausfahrt für Pkw auf die Bundesallee nicht möglich, da der Lkw beim Einbiegen die Gegenfahrbahn von der Fahrgasse der Stellplatzanlage in Anspruch nimmt. Da für den geplanten Markt lediglich mit zwei LKW-Anlieferungen neben acht Lieferungen mit Kleintransportern pro Tag zu rechnen ist und es sich nur um einzelne Begegnungsfälle handelt, kann dieser Begegnungsfall als selten und tolerierbar angesehen werden. Die Ausfahrt der Lieferfahrzeuge auf die Stauffenbergstraße wurde ebenfalls mittels Schleppkurve überprüft. Dabei zeigte sich, dass die Gegenfahrbahn sowie die Linksabbiegespur in der Stauffenbergstraße von der Fahrkurve unberührt bleiben. Die Leistungsfähigkeit der Kreuzung Bundesallee - Stauffenbergstraße – Adolf-Bingel-Straße wurde unter Prognosebelastungen geprüft. Für die Verkehrsspitzen am Morgen und am Nachmittag sind Leistungsfähigkeiten der Qualitätsstufe B (gute Verkehrsqualität) mit geringen Wartezeiten zu erwarten. Überstauungen und Rückstaus am Knoten können bei dieser Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs nahezu ausgeschlossen werden.

		Sofern in der Zukunft die Stadtbahnplanung sich konkretisiert, wird in einem entsprechenden Planfeststellungverfahren auf die dann vorhandenen örtlichen Gegebenheiten zu reagieren sein.
22.10	Fazit: Die vorhandene Fläche ist insgesamt gesehen für die Ansiedlung eines Vollsortimenters einfach zu klein.	Bei einer Planung im Bestand sowie innerhalb der Ortslage ist auf die konkrete Flächenverfügbarkeit Rücksicht zu nehmen. Bei damit verbundenen konfligierenden Belangen muss abgewogen werden. Die Sicherung der Nahversorgung an einem integrierten Standort ist ein wichtiger Belang. Die funktionalen Ansprüche werden daher auf der verfügbaren Fläche so optimal wie möglich angeordnet. Bei der Überarbeitung der Planung im Rahmen der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf ein „Normalverfahren“ wurde das Bauvorhaben im Bauvolumen reduziert.
22.11	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, so dass Zweifel aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füssen steht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11.
22.12		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
23	**Stellungnahme Nr. 23** **Schreiben von *Name* vom 06.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
23.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“ OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans: – Ansiedeln eines Vollsortimenters in einem Reinen Wohngebiet – Lage und Einordnung einer überdimensionierten Halle – Technische Anlagen auf dem Dach.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.
23.2	Vor über 30 Jahren haben wir uns entschlossen hier zu bauen, weil das Gebiet als Reines Wohngebiet ausgewiesen worden ist. Wir hatten Auflagen, die uns verwehrten, ein Haus entsprechend unserer Wünsche zu errichten. Die Vorschriften erstreckten sich u.a. auf die Höhe, Art und	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.18.

	Farbe der Hauswand, Fenster, Zäune und vieles mehr. Und trotzdem haben wir uns entschlossen, eben des Reinen Wohngebietes wegen, hier zu bauen. Unsere Firsthöhe beträgt rund 7,50 Meter und liegt bei weitem unter der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift OE 39, Anlage 5, Tz. 5.2.2 von 8,50 Meter.	
23.3	1. Jetzt soll auf der Ecke Bundesallee „Stauffenbergstraße“ die letzte verbliebene grüne Lunge, ein industrieähnlicher Bau errichtet werden, der das umgebende Reine Wohngebiet vollkommen sprengt. Der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BlmSchG besagt, dass bei einer raumbedeutsamen Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander derart zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet so weit wie möglich vermieden werden. Dass dieser Grundsatz überhaupt Beachtung gefunden hat, ist dem Planentwurf und den weiteren Unterlagen nicht ansatzweise zu entnehmen. Einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb direkt neben ein Reines Wohngebiet zu setzen, ist im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz schon sehr einseitig und missachtet die Rechte der Anwohner und Eigentümer schwerwiegend. Dies zu tun, obwohl die Orientierungswerte der TA Lärm und der DIN 18005 nicht eingehalten werden, stellt nichts anderes als einen offensichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz dar. Dagegen kann man nur Einspruch einlegen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.13.
23.4	2. Das bisherige „Zentrum des Kanzlerfeldes" hat eine Nahversorgung der Kanzlerfelder sichergestellt. Dazu gehören der Nahversorger, der jetzt über die Bundesstraße ausweichen will, aber auch Apotheke, Arzt, Zahnärzte, Blumenhandel, Krankengymnastik, Postfiliale, Bäcker, Fahrschule. Die Positionierung des Baufensters für das Objekt ist nicht geeignet, den gebotenen Bezug zu dem nordöstlich der Bundesallee gelegenen Nahversorgungszentrums am David-Mansfeld-Weg herzustellen. Um diesen Zentrums-Bezug herzustellen, der in den Unterlagen gefordert wird, müsste der Eingang des Marktbereiches nach Norden ausgerichtet sein und nicht nach Südosten. Bezüglich der bebaubaren Grundstücksfläche habe ich Bedenken. Das Kriterium	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.14 und lfd. Nr. 1.42.

	„möglichst nah am Übergang zum Zentrum des Kanzlerfeldes" wird nicht erfüllt. Das Vorhaben rückt auf der zur Verfügung stehenden Fläche von Zentrum gerade weg. Der Eingangsbereich ist nicht in nördliche bzw. in nordöstliche Richtung ausgerichtet, was aber zur Verbindung und Verzahnung der südlich der Bundesallee gelegenen Plangebietsfläche mit dem nördlich gelegenen Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg nötig wäre. Darüber hinaus schiebt der überdimensionierte Neubau für eine Sichtöffnung geradezu einen Riegel vor. Der Zugang wird erschwert.	
23.5	Zwischen dem Baukörper und dem Reinen Wohngebiet liegenden Grundstücken sollen nach der Planung große Stellplatzflächen und Verkehrsflächen liegen. Worin ein Vorteil für die Wohnnachbarschaft in dieser Anordnung liegen soll, bleibt offen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.45.
23.6	Wenn in diesem Zusammenhang darauf verwiesen wird, dass die Lage des Baukörpers in etwa dem bisher festgesetzten Baufenster für die ursprünglich vorgesehene Kindertagesstätte entspricht, so unterschlägt dieser Hinweis. dass in der bisherigen Planung dort, wo jetzt die Zufahrtsflächen und die Stellplätze vorgesehen sind, definitiv keine Verkehrsflächen und Stellplatzflächen in der vorgesehenen Größenordnung, sondern lediglich ein Bolzplatz, vorgesehen sind.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.44.
23.7	Im Interesse der östlich und südlich angrenzenden Wohngrundstücke kann es durchaus sinnvoll sein, das Bauvorhaben dichter an die Grundstücke heranzulegen und die Stellplätze einschließlich der Verkehrsflächen an die ohnehin befahrene Straße zu legen. Dies jedenfalls dann, wenn die Gebäude höhenreduziert sind, die Haustechnikanlagen und die Anlieferungsbereiche von den Wohngrundstücken entfernt liegen bzw. komplett eingehaust sind. Die Planung, so wie sie zurzeit vorliegt, ist bei weitem nicht die immissionsärmste Variante. Nach welchen Kriterien wurde hier abgewägt?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.43.
23.8	Die Verkaufshalle soll eine Gesamthöhe von 7,25 Metern haben. Mit technischen Dachaufbauten sowie der Photovoltaikanlage und der vertikalen Verkleidung wird dann eine Höhe von 9,05 Meter erreicht. Ich habe hier ärgste Bedenken und erinnere an die Schwierigkeiten in jüngster Zeit im Schlosskarree, ob das die endgültige Höhe ist. Das ist doch nun wirklich eine viel zu große Dimension bei einer Länge der Halle	<u>Zur endgültigen Höhe des Baukörpers</u>: Um eine durch technische Aggregate verunstaltete Dachlandschaft zu vermeiden, werden sämtliche erforderlichen Anlagen in Technikräumen im Obergeschoss neben Personal- und Lagerräumen untergebracht. Dies bedingt unter anderem die konstruktive Höhe des Gebäudes. Nach der Aktualisierung der Planung beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 8,10 m. Eine Über-

	von rund 50 Metern. Die Oberkante übersteigt also bei weitem die Firsthöhe der umgebenden Einfamilienhäuser. Die Gewaltigkeit des Objektes wird noch dadurch erhöht, dass zu der Gesamtlänge noch weitere 15 Meter Ausfahrt und Lagerwand hinzukommen, die jedoch etwas niedriger ist.	schreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Anlagen, wie Photovoltaikanlagen, ist durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Zur Größe des Bauvorhabens: Der geplante Lebensmittelmarkt besitzt aufgrund seiner Nutzungsart eine von der umgebenden Einfamilienhausbebauung abweichende Gebäudestruktur. (Siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.28).
23.9	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, so dass Zweifel aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füssen steht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11
23.10		**Vorschlag der Verwaltung** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
24	**Stellungnahme Nr. 24** **Schreiben von *Name* vom 07.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
24.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“ OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans: 1. Schallimmissionen 2. Lage und Einordnung einer überdimensionierten Halle 3. Verkehrsführung	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.
24.2	Vor über 30 Jahren haben wir uns entschlossen hier zu bauen, weil das Gebiet als Reines Wohngebiet ausgewiesen worden ist. Wir hatten viele Auflagen zu beachten. Trotz dieser Gegebenheiten haben wir hier gebaut, weil wir darauf Wert gelegt hatten, in einem Reinen Wohngebiet zu bauen. Und nun? 1. Jetzt soll auf der Ecke Bundesallee „Stauffenbergstraße“ die letzte verbliebene	

	grüne Lunge, ein industrieähnlicher Bau errichtet werden, der das umgebende Reine Wohngebiet vollkommen sprengt. Der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BlmSchG besagt, dass bei einer raumbedeutsamen Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander derart zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet so weit wie möglich vermieden werden. Dass dieser Grundsatz überhaupt Beachtung gefunden hat, ist dem Planentwurf und den weiteren Unterlagen nicht ansatzweise zu entnehmen. Einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb direkt neben ein Reines Wohngebiet zu setzen, ist im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz schon sehr einseitig und missachtet die Rechte der Anwohner und Eigentümer schwerwiegend. Dies zu tun, obwohl die Orientierungswerte der TA Lärm und der Din 18005 nicht eingehalten werden, stellt nichts anderes als einen offensichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz dar. Dagegen kann man nur Einspruch einlegen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.13.
24.3	2. Das bisherige „Zentrum des Kanzlerfeldes" hat eine Nahversorgung der Kanzlerfelder sichergestellt. Dazu gehören der Nahversorger, der jetzt über die Bundesstraße ausweichen will, aber auch Apotheke, Arzt, Zahnärzte, Blumenhandel, Krankengymnastik, Postfiliale, Bäcker, Fahrschule. Die Positionierung des Baufensters für das Objekt ist nicht geeignet, den gebotenen Bezug zu dem nordöstlich der Bundesallee gelegenen Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg herzustellen. Um diesen Zentrums-Bezug herzustellen, der in den Unterlagen gefordert wird, müsste der Eingang des Marktbereiches nach Norden ausgerichtet sein und nicht nach Südosten. Bezüglich der bebaubaren Grundstücksfläche habe ich Bedenken. Das Kriterium „möglichst nah am Übergang zum Zentrum des Kanzlerfeldes" wird nicht erfüllt. Das Vorhaben rückt auf der zur Verfügung stehenden Fläche von Zentrum gerade weg. Der Eingangsbereich ist nicht in nördliche bzw. in nordöstliche Richtung ausgerichtet, was aber zur Verbindung und Verzahnung der südlich der Bundesallee gelegenen Plangebietsfläche mit dem nördlich gelegenen	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.14 und lfd. Nr. 1.42.

	Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg nötig wäre. Darüber hinaus schiebt der überdimensionierte Neubau für eine Sichtöffnung geradezu einen Riegel vor. Der Zugang wird erschwert.	
24.4	Zwischen dem Baukörper und dem Reinen Wohngebiet liegenden Grundstücken sollen nach der Planung große Stellplatzflächen und Verkehrsflächen liegen. Worin ein Vorteil für die Wohnnachbarschaft in dieser Anordnung liegen soll, bleibt offen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.45.
24.5	Wenn in diesem Zusammenhang darauf verwiesen wird, dass die Lage des Baukörpers in etwa dem bisher festgesetzten Baufenster für die ursprünglich vorgesehene Kindertagesstätte entspricht, so unterschlägt dieser Hinweis, dass in der bisherigen Planung dort, wo jetzt die Zufahrtsflächen und die Stellplätze vorgesehen sind, definitiv keine Verkehrsflächen und Stellplatzflächen in der vorgesehenen Größenordnung, sondern lediglich ein Bolzplatz, vorgesehen sind.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.44.
24.6	Im Interesse der östlich und südlich angrenzenden Wohngrundstücke kann es durchaus sinnvoll sein, das Bauvorhaben dichter an die Grundstücke heranzulegen und die Stellplätze einschließlich der Verkehrsflächen an die ohnehin befahrene Straße zu legen. Dies jedenfalls dann, wenn die Gebäude höhenreduziert sind, die Haustechnikanlagen und die Anlieferungsbereiche von den Wohngrundstücken entfernt liegen bzw. komplett eingehaust sind. Die Planung, so wie sie zurzeit vorliegt, ist bei weitem nicht die immissionsärmste Variante. Nach welchen Kriterien wurde hier abgewägt?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.43.
24.7	3a.Um eine möglichst gute Anbindung für die Kunden des Marktes zu erreichen, erscheint bei einer Zu- und Ausfahrt, sowohl von der Bundesallee als auch von der Stauffenbergstr. denkbar. Nach städtebaulichem Konzept spricht man von Planung. Das kann nicht Inhalt einer Auslegung sein.	Inhalt der Auslegung eines Bebauungsplanes ist grundsätzlich eine Planung.
24.8	3b.Die Zufahrt der Lieferfahrzeuge (1-2 LKW und 4 Kleintransporter) erfolgt von der Bundesallee. Die Zu- und Ausfahrt müsste breiter gestaltet werden, um eine Gefahrenquelle für den abfließenden PKW- Verkehr entgegenzuwirken. Ich kann mir nicht vorstellen, das die teilweise großen Laster bei einer Ausfahrt über die Stauffenbergstr. nicht auch den Gegenverkehr behindern.	Die Verkehrsanlagen zur Erschließung entsprechen in ihrer Ausführung den Richtlinien und den anerkannten Regeln der Technik. Die Zufahrt erfolgt in der vorgelegten Erschließungsvariante von der Bundesallee, die Ausfahrt erfolgt über die Stauffenbergstraße. Die Ein- und Ausfahrten zur LKW-Andienung wurden hinsichtlich ihrer Befahrbarkeit mittels Schleppkurven für einen Lastzug mit Überhangfläche überprüft. Während der Einfahrt eines LKW von der Bundesallee auf den Parkplatz ist eine Ausfahrt für Pkw auf

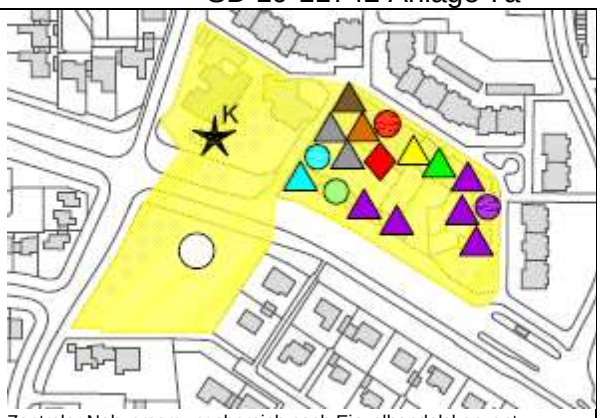
		die Bundesallee nicht möglich, da der Lkw beim Einbiegen die Gegenfahrbahn von der Fahrgasse der Stellplatzanlage in Anspruch nimmt. Da für den geplanten Markt lediglich mit zwei LKW-Anlieferungen neben acht Lieferungen mit Kleintransportern pro Tag zu rechnen ist und es sich nur um einzelne Begegnungsfälle handelt, kann dieser Begegnungsfall als selten und tolerierbar angesehen werden. Die Ausfahrt der Lieferfahrzeuge auf die Stauffenbergstraße wurde ebenfalls mittels Schleppkurve überprüft. Dabei zeigte sich, dass die Gegenfahrbahn sowie die Linksabbiegespur in der Stauffenbergstraße von der Fahrkurve unberührt bleiben.
24.9	3c.Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass hier auf einem viel zu kleinen Raum ein Discounter dieser Größenordnung untergebracht werden soll.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 22.10.
24.10	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, so dass Zweifel aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füssen steht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11
24.11		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
25	**Stellungnahme Nr. 25** **Schreiben von *2 Namen* vom 08.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
25.1	Ich wohne im Kanzlerfeld, allerdings weit weg von dem geplanten Görgemarkt und bin damit nicht direkt Betroffene. Aus diesem Grunde kann ich die Vor-und-Nachteile des geplanten Bauvorhabens einigermaßen objektiv gegeneinander abwägen. Dabei bin ich zu dem Schluss gekommen, dass der geplante Görgemarkt nicht notwendig ist und erst recht nicht wegen seiner Größe, seiner Höhe, und seiner Gestaltung an der vorgesehenen Stelle gebaut werden darf. <u>Begründung:</u> <u>1. Der Bedarf an einem so großen Einkaufszentrum ist im Kanzlerfeld nicht gegeben.</u> <u>a.</u> Wir brauchen im Kanzlerfeld einen Nahversorger, bei dem man alles Notwendige bekommt, was man zum täglichen Leben braucht, nicht mehr und nicht weniger! Damit ist die erforderliche Größe eines solchen	<u>Zum Bedarf:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.

	Nahversorgers von vornherein begrenzt. (§ 3 Abs.3 Nr.1 BauNVO). Herr Görge gibt an, dass er mit der bestehenden Ladengröße nicht konkurrenzfähig bleiben kann und deshalb, wenn er die Genehmigung zum geplanten Neubau nicht bekommt, ganz schließen würde. Hat denn mal jemand diese Angaben überprüft und seine in den letzten Jahren erwirtschafteten Gewinne für den Laden Kanzlerfeld z.B. beim Finanzamt einsehen dürfen? Wann immer ich den Laden betrete ist eine größere Anzahl von Kunden da! Allerdings nicht so viele, dass es für die Notwendigkeit eines größeren Marktes reichen würde. Das Ganze dient eben nur der Nahversorgung, Großeinkäufe tätigen die meisten sowieso woanders. Schon der Preise wegen!	Kern der Nahversorgung ist, die Waren des täglichen Bedarfes im Nahbereich verfügbar zu haben. Damit sollen lange Wege, die insbesondere zusätzlichen motorisierten Individualverkehr erzeugen, vermieden werden mit seinen ganzen negativen Folgen. Zum anderen soll die Versorgung der nicht mobilen Bevölkerung gesichert werden.
25.2	Im Acocella-Gutachten wurden auch nur Lebensmittelbetriebe mit weniger als 400m² Verkaufsfläche als langfristig nicht überlebensfähig bezeichnet.	Bereits in der Nahversorgungsuntersuchung für die Gesamtstadt Braunschweig aus dem Jahr 2004 wurde für den Nahversorgungsteilbereich Kanzlerfeld konstatiert: „Aufgrund der sehr geringen Verkaufsflächen der zwei im Teilbereich ansässigen Lebensmittelbetriebe erscheint die Nahversorgung langfristig gefährdet…“ Die in der Untersuchung erfassten zwei Lebensmittelbetriebe wurden tatsächlich geschlossen. Der im Stadtteilzentrum David-Mansfeld-Weg befindliche Markt konnte nach einiger Zeit des Leerstandes wiederbesetzt werden. Bei den Verhandlungen wurde aber deutlich, dass zur langfristigen Sicherung eine Vergrößerung der vorhandenen Verkaufsflächen notwendig ist. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche innerhalb des Bestandes ließ sich nicht realisieren. Eine Vergrößerung durch Erweiterung des Gebäudekomplexes ist insbesondere aufgrund der Eigentümerstruktur (Eigentümergemeinschaft) und der mangelnden Flächenverfügbarkeit (Verkaufsflächen, zusätzliche Stellplätze) nicht umsetzbar.
25.3	Wenn Herr Görge allerdings unbedingt mit Großkonzernen wie Realkauf konkurrieren möchte, dann muss er mit seinem Geschäft bitteschön genau wie diese in die Gewerbegebiete ziehen und nicht in ein reines Wohngebiet! Im Kanzlerfeld reicht ein Lebensmittelmarkt in der Größe von Aldi oder Lidl wie in Lehndorf oder wie Penny oder REWE (auch ein Vollsortimenter!) in Watenbüttel vollkommen aus!	Kern der Nahversorgung ist eine integrierte Lage des Marktes. Gewerbegebiete stellen in diesem Zusammenhang keine integrierten Lagen dar. Der zitierte REWE-Markt als Vollsortimenter hat einschließlich des Getränkemarktes eine Verkaufsfläche von knapp über 1200 m² und ist somit sogar etwas größer als der geplante Lebensmittelmarkt im Kanzlerfeld.
25.4	Wir wollen in unserem Stadtteil keine hässliche Fabrikhalle von monströsem Ausmaß, dann können wir gleich in die Hansestraße ziehen! Meiner Meinung nach möchte Herr	Der derzeitige Lebensmittelmarkt im Stadtteilzentrum ist ebenfalls von der Bundesallee erreichbar. Insofern kann bereits heute von einem Mitnahmeeffekt ausgegangen

	Görge einfach nur seinen Profit steigern, indem er hofft, dass er mehr Kunden vom Durchgangsverkehr der Bundesallee abgreifen kann! Und unsere Stadtväter sind ihm da offensichtlich gerne zu Diensten! Was aber, wenn seine Rechnung nicht aufgeht? Wenn die erhofften zusätzlichen Kunden ausbleiben, weil diese sich schon längst an andere Einkaufsmöglichkeiten gebunden haben? Dann haben wir im Kanzlerfeld zusätzlich zum bestehenden, dann fast leer stehenden Einkaufszentrum, eine riesige Wellblechbauruine stehen, die dann irgendeiner anderen Nutzung zugeführt werden muss, ob es städteplanerisch passt oder nicht.	werden, eine Steigerung des Mitnahmeeffektes wird sich nur marginal auswirken. Die Sicherung der Nahversorgung ist eine von der Gemeinde wahrzunehmende Pflichtaufgabe der Daseinsfürsorge. Dass dabei der Einzelhandel unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten betrieben wird, kann dem Betreiber nicht entgegengehalten werden. Eine Rentabilität ist die Voraussetzung dafür, dass sich ein Betrieb auch dauerhaft hält. Eine Planung orientiert sich am aktuellen Bedarf. Es ist zwar wünschenswert, dass damit dauerhafte Nutzungen installiert werden können. Sie kann aber keine absolute Garantie für einen langen dauerhaften Zeitraum geben. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt der geplante Markt leerfallen und eine andere Nutzung geplant sein, so muss ein erneutes Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, da mit dem hier durchzuführenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur für das konkrete Vorhaben das Planungsrecht geschaffen werden kann.
25.5	b. In ihrem „Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche von 2010“ spricht sich die Stadt dafür aus, als Ausnahmeregelung(!!!)in Stadtquartieren mit mindestens 5.000 Bewohnern im Nahbereich eines Marktstandortes die Bruttogeschossfläche eines Vollsortimenters bis zu 1500m² zuzulassen, sofern dadurch keine benachbarten Zentren negativ tangiert werden. Zunächst einmal stellt sich hier die Frage, was die Stadt zu so einer Aussage bewegt hat? War diese Regelung auf Drängen von Unternehmerseite erfolgt oder welche sachlich nachvollziehbaren Argumente lagen dem zu Grunde?	Im Jahr 2004 wurde eine Nahversorgungsuntersuchung für den gesamten Stadtbereich in Auftrag gegeben, um einen Überblick über konkrete Handlungsbedarfe und Entwicklungspotentiale zur Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung zu erhalten. Auf Grundlage der Untersuchungen wurden Handlungsempfehlungen formuliert, die in der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes von 2005 aufgenommen wurden. Der Rat der Stadt hat das Einzelhandelskonzept einstimmig bestätigt und beschlossen, die Empfehlungen der Einzelhandelsuntersuchung umzusetzen. Im Jahr 2010 wurde insbesondere für den Aspekt der Nahversorgung das „Standortkonzept zentrale Nahversorgung“ als Fortführung des Einzelhandelskonzeptes vom Rat beschlossen. Hiermit wurden für einzelne Stadtteile zentrale Nahversorgungsbereiche definiert. Für den Stadtteil Kanzlerfeld sieht das Standortkonzept ebenfalls eine mittig im Ort gelegene Fläche vor (siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.10).
25.6	Ich zitiere dann auch gerne einen Passus aus diesem Standortkonzept 2010, das auch immer wieder Bezug nimmt zum A-cocella-Gutachten von 2004: " ... Die Verkaufsfläche je Einwohner ist jedoch nicht das entscheidende Kriterium, ob eine ausreichende Versorgung der Bevölke-	Auch wenn für die Gesamtstadt eine rechnerische Vollversorgung von 107 % ermittelt wurde, so wird für den Nahversorgungsbereich Kanzlerfeld nur ein Versorgungsgrad von ca. 35 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel erreicht. Darüber hinaus siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.2.

	rung mit Gütern des täglichen Bedarfs sichergestellt ist. Vor allem aus der Relation der auf den Verkaufsflächen zu realisierenden Umsätze zum Kaufkraftvolumen der Bevölkerung ergibt sich der Versorgungsgrad für die Einwohnerinnen und Einwohner Braunschweigs. Im Rahmen der Nahversorgungsuntersuchung im Jahr 2004 ist für Braunschweig im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein Versorgungsgrad von 107% ermittelt worden. Damit lag für die Gesamtstadt eine rechnerische Vollversorgung bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten vor. Infolge des seitdem eingetretenen Flächenwachstums, das vor allem kleinräumig in den Wohnquartieren die Nahversorgungsangebote nochmals verbessert hat, ist die Braunschweiger Bevölkerung nach wie vor sehr gut versorgt. Defizite in der Nahversorgung bestehen nur dort, wo aufgrund einer zu geringen Einwohnerzahl heute gängige Marktgrößen nicht wirtschaftlich betrieben werden können. Der sehr gute Versorgungsgrad bedeutet aber auch, dass jeder zusätzliche Markt- oder massive Flächenerweiterungen im Bestand nicht per se zu einer weiteren Angebotsverbesserung führen. Vielmehr würden dadurch lediglich Umsatzumverteilungen und ggf. Betriebsschließungen gefördert werden... "	
25.7	Seit dem Acocella-Gutachten von 2004 sind in Watenbüttel und Lehndorf ein neuer Lidl-Markt und ein neuer Rewe-Markt gebaut worden, zudem wurden die bestehenden Märkte Aldi und Penny durch größere Neubauten ersetzt. Damit hat sich auch für das Kanzlerfeld der von Acocella errechnete Versorgungsgrad von 41% (nicht 34% wie die Verwaltung behauptet) deutlich erhöht! Ein riesiger neuer Markt im Kanzlerfeld würde diese benachbarten neuen Geschäfte massiv negativ beeinflussen! Deshalb brauchen wir keinen neuen, überdimensionierten Lebensmittelmarkt im Kanzlerfeld, da dieser die Struktur der Nachbarzentren massiv schädigen würde! Was wir in den Ortsstellen Watenbüttel/Kanzlerfeld/ Lehndorf dringend brauchen, wäre ein Drogeriemarkt wie z.B. DM oder Rossmann.	Sowohl die neu hinzugekommenen Lebensmittelmärkte als auch die Erweiterungen der vorhandenen Märkte in den angrenzenden Ortsteilen verbessern nicht den Versorgungsgrad des Ortsteiles Kanzlerfeld. Im Gegenteil, die vorhandene Nahversorgung wird durch die steigende Konkurrenz aus anderen Ortsteilen beeinträchtigt. Mit dem Versorgungsgrad, auch Bindungsquote genannt, wird die Umsatz-Kaufkraft-Relation definiert. Im Gutachten von 2010 (s. 8) wurde dieser für das Kanzlerfeld für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit 34 %, im aktualisierten Gutachten (S. 11) mit 35 % ermittelt.
25.8	Hinzu kommt, dass Herr Görge über kurz oder lang nach dem Neubau im Kanzlerfeld seinen Markt in Lehndorf schließen wird. Auch so wirkt sich der Neubau negativ auf die benachbarten Zentren aus, was ausdrücklich vermieden werden soll! Was ist dann mit der „so wichtigen Nahversorgung“ der Lehndorfer?	Der Betreiber, der auch den Markt in Lehndorf betreibt, hat sich im Rahmen des Grundstückskaufvertrages verpflichtet, den Lebensmittelmarkt in Lehndorf mindestens 10 Jahre nach Eröffnung des neuen Marktes im Kanzlerfeld weiter zu betreiben.

25.9	c. Der notwendigen Nahversorgung dient ein Lebensmittelvollversorger nach Maßgabe der Fachleute nur dann, wenn man ihn gut zu Fuß erreichen kann. Um zu ermitteln, welche Einwohner von einer sogenannten Nahversorgung erfasst werden, wird um bestehende Einkaufsmöglichkeiten in der Regel mit einem Radius von 500m ein Kreis gezogen. Tut man dies sowohl beim bestehenden als auch beim neu geplanten Görgemarkt, erkennt man unschwer, dass 2/3 der Bevölkerung im Kanzlerfeld weiterhin von der Nahversorgung abgeschnitten sein werden! Sie müssten weiterhin ins Auto steigen, wenn sie einkaufen wollen und da ist es kein Problem, noch ein paar Meter weiter in die angrenzenden Stadtteile zu fahren. Nach Watenbüttel zum REWE -Markt z.B. braucht man nur 5 Minuten! Eine wirkliche Nahversorgung hätten wir nur dann, wenn wir, wie früher üblich, überall verteilt kleinere Läden mit den Grundnahrungsmitteln, einem Grundstock an Drogerieartikeln und Getränken hätten. Wir bräuchten dann also eigentlich einen zweiten überschaubaren Laden im Kanzlerfelder Buchenberg statt eines viel größeren an geplanter Stelle! Die Zeiten vieler kleiner „Tante Emma-Läden“ sind aber leider vorbei, da die Leute lieber ein Stück mit dem Auto fahren, wenn sie dafür besser und kostengünstiger einkaufen können.	Eine gute Nahversorgungssituation kann grundsätzlich angenommen werden, wenn die für die Bevölkerung relevanten Nahversorgungseinrichtungen fußläufig in einem Radius von weniger als 500 m erreicht werden können. In einigen Nahversorgungsuntersuchungen wird auch ein Radius von bis zu 750 m für noch zumutbar gehalten. Die Bevölkerung, die weiter als 500 m vom nächstgelegenen Lebensmittelmarkt entfernt wohnen, sind nicht von der Nahversorgung „abgeschnitten“, es sinkt lediglich die Bereitschaft, diese Entfernung zu Fuß zurück zu legen. Kleine Läden lassen sich nicht so wirtschaftlich betreiben wie Discounter. Auch wenn ein „Tante Emma-Laden“ fußläufig erreichbar wäre, würden die Großeinkäufe in anderen kostengünstigeren Lebensmittelmärkten erledigt werden. Der damit verbundene motorisierte Verkehr belastet zusätzlich die Umwelt.
25.10	Die Aufgabe der Grundversorgung übernehmen deshalb heute statt der Tante Emma-Läden die Discounter und noch überschaubare Läden wie der REWE-Markt in Watenbüttel und nicht Großmärkte wie der jetzt geplante Görgemarkt!!! Deshalb macht es eher Sinn, für die Nahversorgung in jedem Stadtteil solche Geschäfte zu haben! Für die gehobenen Ansprüche hinsichtlich Auswahl und Marken genügen einige wenige Großsortimenter wie Realkauf und Märkte, wie sie Herrn Görge jetzt wohl für das Kanzlerfeld vorschweben! Diese sollten dann aber strategisch günstig im Stadtgebiet in Gewerbegebieten verteilt werden, damit sie von möglichst vielen Leuten verkehrstechnisch gut erreicht werden können und sich nicht störend auf Wohnbebauung auswirken können! Wir können nicht in jedem kleinen Stadtteil ein riesiges Lebensmittelgeschäft bauen, das gibt der Markt insgesamt nicht her, denn insgesamt hatten wir schon 2004 in	Der im Kanzlerfeld geplante neue Lebensmittelmarkt hat eine vergleichbare Größe wie der REWE-Markt in Watenbüttel. Großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe sind in Kerngebieten und Sondergebieten nicht aber in Gewerbegebieten zulässig. Nach dem Zentrenkonzept Einzelhandel werden entsprechende Sondergebiete an nicht integrierten Standorten nicht entwickelt. Nach dem Standortkonzept Zentrale Nahversorgungsbereiche sollen die zentralen Nahversorgungsbereiche gestärkt werden. Ansässige Lebensmittelbetriebe, die langfristig nicht überlebensfähig sind, sollen möglichst am Standort, bzw. innerhalb des im Konzept definierten Nahversorgungsbereiches entwickelt werden. Das bereits 2010 beschlossene Standortkonzept Zentrale Nahversorgungsbereiche hat den bisher als öffentliche Grünfläche genutzten Bereich dem zentralen Versorgungsbereich des Kanzlerfeldes zugeordnet.

	Braunschweig nach dem Gutachten Acocellas, auf das sich die Stadt immer bezieht, schon eine Versorgung von 107%. Seither sind aber zusätzlich allerorts zahlreiche Discounter aus dem Boden geschossen! Der bestehende Görgemarkt wird von den meisten Kanzlerfeldern ohnehin nur für den kleinen Einkauf zwischendurch genutzt. Ihren wöchentlichen Großeinkauf machen die meisten woanders, da billiger. Daran wird sich meiner Meinung nach auch mit einem 3 mal so großen Görgemarkt wenig ändern, da das Preisniveau bleiben wird.	 Zentraler Nahversorgungsbereich nach Einzelhandelskonzept Bezüglich des Versorgungsgrades des Stadtteils Kanzlerfeld siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.6.
25.11	Als Begründung für ihren Bebauungsplan verweisen sie auf ein Gutachten, nach dem der Gutachter für das Kanzlerfeld für 2015 ein Nahversorgungspotential für Nahrungs- und Genussmittel von 725- 750 m² sieht, dass bis 2020 auf 1400-1500m² ansteigen soll! Die Zahlen für 2015 erscheinen realistisch, dann würde aber ein unwesentlich größerer Markt als der bisherige völlig ausreichen!!! Die Zahlen für 2020 sind völlig utopisch, es sei denn, die Einwohnerzahl würde sich bis dahin verdoppeln! Wenn der erwartete Zulauf durch den Durchgangsverkehr der Bundesallee erwartet wird, dann kann ich nur sagen, dass wir Kanzlerfelder nicht bereit sind, unser reines Wohngebiet durch einen Gewerbebetrieb verschandeln zu lassen dessen Hauptnutznießer ortsfremde Personen und der Betreiber sind!	Der derzeitige Versorgungsgrad für Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil Kanzlerfeld ist mit ca. 35 % relativ gering. Bei der Entwicklungsprognose bis 2020 wurde ein kontinuierlicher Anstieg des Versorgungsgrades auf bis zu 100 % angenommen. Im Rahmen der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf ein klassisches Verfahren wurde das Einzelhandelsgutachten aktualisiert. Im Hinblick auf die Vorgaben des Landes- und Regionalen Raumordnungsprogramms (LROP und RROP) sind weitere Prüfkriterien zu beachten und bedingen eine andere methodische Betrachtung. Im Gegensatz zu dem Gutachten von 2010 wurden mögliche Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Nahversorgung insgesamt mittels eines Gravitationsmodells berechnet. Im Ergebnis wurde eine verträgliche Verkaufsfläche für das Neubauvorhaben einschließlich Draogerie- und Parfümerie von max. 1070 m² ermittelt.
25.12	Als Vorsitzende des Kreisverbandes der AfD in Braunschweig bin ich sowieso eine Verfechterin von mehr Bürgerbeteiligung, besonders, wenn es, wie hier, die Kanzlerfelder Bürger direkt angeht! Warum führt man in diesem Fall nicht eine differenzierte Befragung aller Kanzlerfelder Bürger durch? Z.B., nur mal so ins Unreine geschrieben: 1. ich nutze den Görgemarkt im Kanzlerfeld monatlich ca. __ mal 2. ich nutze den Görgemarkt regelmäßig für meine Haupteinkäufe __ 3. ich nutze den Görgemarkt nur für kleinere Einkäufe zwischendurch. 4. ich bin für den Bau des neuen Görgemarktes in der vorgesehenen Form, Größe und an der vorgesehenen Stelle	Das gesetzlich vorgeschriebene Beteiligungsverfahren sieht keine Befragung vor. Selbst wenn eine Befragung durchgeführt werden würde, wäre das daraus resultierende Meinungsbild nur ein einzelner Belang der neben anderen Belangen steht, wie die Sicherung der Nahversorgung im Rahmen der Pflicht zur Daseinsfürsorge, und der Abwägung unterliegt.

	5. ich bin für den geplanten neuen Görgemarkt an der geplanten Stelle aber mit kleinerer Grundfläche, niedriger und besser an die Bebauung angepasst und daher mit weniger Nachteilen für die Anwohner 6. ich will keinen neuen Görgemarkt, eine Renovierung und Erweiterung des bestehenden Marktes reicht mir, notfalls würde ich auch ganz auf den Görgemarkt verzichten. 7. ich hätte nichts dagegen, wenn ein solcher Lebensmittelmarkt neben meinem Grundstück errichtet würde Warum wird hier stattdessen über die Köpfe der Bürger hinweg entschieden? Es gibt sicher einige Kanzlerfelder, die nur ihren persönlichen Vorteil in dem neuen Görgemarkt sehen. Solidarität mit Ihren dadurch benachteiligten Mitbürgern, das Erscheinungsbild des Ortsteils, Wegfall von Grünanlagen, Verkehrsprobleme und Verstöße gegen baurechtliche Vorschriften sind ihnen egal. Das ist aber, so glaube und hoffe ich, nur eine Minderheit!	
25.13	2. Das geplante Gebäude fügt sich in Größe, Höhe und Gestaltung nicht in den Stadtteil Kanzlerfeld ein. Der Bau wäre ein immerwährender Schandfleck und ein städtebaulicher Kardinalfehler! Wahrscheinlich können wir es nicht mehr verhindern, wenn Herr Görge unbedingt einen neuen, größeren Markt bauen möchte, zumal wir Bürger ja sowieso nur pro forma, weil gesetzlich vorgeschrieben, nach unserer Meinung gefragt werden. Das ganze Projekt war doch von Anfang an beschlossene Sache, weil Kanada-Bau und Herr Görge offensichtlich über sehr gute Kontakte und/oder Druckmittel verfügen. Ich möchte mich aber hier auf jeden Fall mit den direkten Anwohnern solidarisieren. Ich möchte so einen bombastischen Lebensmittelmarkt nicht vor die Nase gesetzt bekommen, zumal ich in einem reinen Wohngebiet nicht damit rechnen muss! Weil ich so etwas auch anderen nicht zumuten möchte, verzichte ich zur Not lieber ganz darauf! Wenn Herr Görge denn aber schon seinen Willen entgegen dem, wie ich glaube, vorherrschenden Bürgerwillen und entgegen der allgemeinen Vernunft und aller baurechtlichen Gebote durchsetzt, dann erwarte ich zumindest, dass er erhebliche Zugeständnisse hinsichtlich der Ausgestaltung des Vorhabens macht!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.28.

	Und von unseren Stadtvätern erwarte ich, dass sie hier zumindest insoweit den Bürgerwillen durchsetzen, wie es eigentlich auch ihre Aufgabe ist! In § 34 BauGB steht: „(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. (2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden." Dieser Paragraph gilt zwar eigentlich für freie, unbeplante Grundstücke innerhalb bebauter Ortsteile, die darin aufgeführten Gebote können aber durchaus in unserem „Görge-Fall" für die Bewertung herangezogen werden, ob die Interessen der Kanzlerfelder Bürger ausreichend gewürdigt wurden! Dies umso mehr als dass auch bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes vergleichbare Maßstäbe zu berücksichtigen sind, wie sich aus § 1 BauGB u7nd dort insbesondere aus den Absätzen 5-7 ergibt! Wenn der Görgemarkt gebaut wird wie geplant, wird ein Gebäude errichtet, dass sich sowohl von der Höhe als auch von der Dach- und Fassadengestaltung her in keiner Weise in die umliegende Bebauung einfügt: die angrenzenden Gebäude haben Fassaden aus rotem Klinker, besitzen rote Satteldächer und sind eingeschossig.	§ 34 BauGB gilt nur für Bereiche ohne Bebauungsplan. Das Einfügungsgebot ist nur bei der Beurteilung von Bauvorhaben maßgeblich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ohne geltendem 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. Auf die Stellungnahme zu Nr. 1.17 wird insofern verwiesen. In § 1 (5-7) BauGB werden die bei der Bauleitplanung zu beachtenden Grundsätze und Belange aufgeführt. Daraus lässt sich nicht ableiten, dass ein Vorhaben innerhalb einer vorhandenen Siedlungsstruktur, für das ein Bebauungsplanverfahren erforderlich ist, dieses praktisch gestaltungsgleich mit der vorhandenen Bebauung erfolgen muss.
25.14	a. Das Gebäude ist mit 6,70 m Höhe viel zu hoch Dass etwas weiter weg vom geplanten Görgemarkt auch zweigeschossig gebaut wurde, ändert nichts daran, dass der geplante Görgemarkt sich nicht mit seiner Höhe in die umgebende Bebauung einfügt. Hinzukommt, dass bei einem Gebäude dieser Größenordnung eine fast dreigeschos-	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.18.

	sige Bauweise viel stärker wiegt als bei kleineren Gebäuden mit Gauben, Winkeln und Balkonen. Auf der Visualisierung des Bauvorhabens wurde die Höhe übrigens extrem manipuliert: nimmt man den fast direkt vor dem Gebäude befindlichen Fußgänger als Maß (Körpergröße 1,80m), dann muss das Gebäude deutlich höher gezeichnet werden (siehe anliegende Zeichnung)! Ich empfehle deshalb jedem, der über diese Angelegenheit zu entscheiden hat, sich den in Mascherode befindlichen Görgemarkt anzuschauen, der 1:1 der Planung fürs Kanzlerfeld entsprechen soll: es wird ein echtes Ungetüm! Es besteht auch kein nachvollziehbarer sinnvoller Grund für die enorme Höhe des geplanten Görgemarktes, da auch wie in Mascherode nur ein sehr geringer Teil tatsächlich zweigeschossig genutzt werden soll. Wahrscheinlich haben wir es allein Herrn Görges ganz individuellem Geschmack zu verdanken, dass er über seinen Regalen einen Haufen überflüssiger Luft haben möchte. Auf diese kann man im Interesse einer dezenteren Außenwirkung des Gebäudes mit besserer Einfügung in die Umgebung auf jeden Fall verzichten! In jedem Fall wäre eine deutlich flachere Bebauung auch wichtig, um die Nachtelle für die angrenzenden Bewohner deutlich zu verringern! Das würde zahlreiche Gemüter beruhigen und Herr Görge hätte eine größere Akzeptanz für seinen Markt! Es kann und darf einfach nicht sein, dass ein Unternehmer keinen Daumen breit von seinen Plänen abweicht, auch wenn vieles gegen seine Pläne spricht. Die Stadt sollte zumindest eine eingeschossige Bauweise zur Bedingung machen, dann wäre auch eine Interessenabwägung im Ansatz erkennbar! 	Bei der Visualisierung ist zu berücksichtigen, dass durch den Effekt der Fluchtpunktperspektive ein Objekt, das sich vor dem eigentlichen Baukörper befindet, mit einer vergleichbaren Höhe viel höher erscheint. Die vor dem Gebäude dargestellten Fußgänger befinden sich in Höhe der Fußgängerampel und damit ca. 10 m vor dem Gebäude. Bei diesem Abstand wirkt sich die Fluchtpunktperspektive erheblich auf die wirksam dargestellte Höhe der Fußgänger aus. Es liegt daher keine Manipulation der Darstellung vor, sondern lediglich die Auswirkungen der Gesetzmäßigkeit der Fluchtpunktperspektive. Das geplante Bauvorhaben besitzt aufgrund seiner Nutzungsart, Gebäudestruktur und des Standortes im Kreuzungsbereich eine von der umgebenden Einfamilienwohnhausbebauung abweichende städtebauliche Wirkung. Diese Solitärstellung auch gestalterisch hervorzuheben ist legitim. Ein Einfügungsgebot ist nicht entgegenzuhalten. Die Gesamthöhe des geplanten Gebäudes überschreitet nicht die in der Nachbarschaft maximal vorhandene und nach örtlicher Bauvorschrift maximal zulässige Firsthöhe.
25.15	b. Das geplante Flachdach weicht ebenfalls von der bestehenden Bebauung ab. Aus Lärmschutzgründen (Regen, Hagel) ist ein Wellblechdach auf jeden Fall zu verbieten!	Von der ursprünglichen Planung, über dem gesamten Gebäude mit Ausnahme der Lieferzone ein durchgehendes Flachdach zu realisieren, wurde Abstand genommen. Das

	Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bundesallee gibt es zwar Flachdachbebauung, davon ist der Görgemarkt aber durch die Bundesallee und Buschreihen deutlich abgegrenzt. Dennoch könnte man sich mit der Flachdachausgestaltung arrangieren, wenn dafür die Höhe erheblich reduziert würde und wenn zur Abdeckung statt Blech ein Material gewählt würde, das bei Regen usw. keinen zusätzlichen Lärm verursacht!	Gebäude wurde in seiner Höhe gestaffelt. Nur die Rotunde der geplanten Markthalle wird in etwa die bisher geplante Gebäudehöhe behalten. Alle anderen Gebäudeteile werden in der Höhe deutlich reduziert. Die Gesamtwirkung des Gebäudes gestaltet sich damit etwas filigraner. Die Hauptdachfläche der Markthalle wird begrünt.
25.16	c. Die Gestaltung der Außenfassade fügt sich überhaupt nicht in die umgebende Bebauung ein, sowohl was Farbe, Material als auch Ausgestaltung angeht. Die für die im südlichen Kanzlerfeld geltenden Bauvorschriften wurden nicht beachtet. Es wird ein standardisierter Industriebau errichtet. Die sonst im südlichen Kanzlerfeld üblichen Baugestaltungsvorschriften gelten für das zu beplanende Grundstück rein rechtlich nicht, die Stadt kann hier theoretisch machen, was sie will, wenn sie einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erlässt! Sie ist aber verpflichtet, die Interessen der Bürger und städtebauliche Grundregeln gegen die Interessen des Unternehmers Görge abzuwägen! Das tut sie nicht, wenn sie die Baupläne in der vorliegenden Form einfach unverändert ohne irgendwelche Einschränkungen durchwinkt!	Mit der Änderung des Planungskonzeptes wird nunmehr auf die Aluwelle als Fassadenmaterial verzichtet und in Anlehnung an die örtliche Bauvorschrift des südlichen Kanzlerfeldes Putzelemente vorgesehen.
25.17	Natürlich hat Herr Görge oder Kanada-Bau ein großes Interesse daran, den neuen Markt gerade so zu bauen und nicht anders, denn es handelt sich im Gegensatz zur Meinung der Verwaltung sehr wohl um einen standardisierten Industriebau, denn Herr Görge und Kanadabau hatten diese Pläne fertig in ihren Schubladen liegen, weil sie genau dieses Gebäude schon in Mascherode gebaut haben. Es ist natürlich viel billiger und einfacher, dasselbe Gebäude immer wieder zu bauen, außerdem gewöhnen sich die Kunden an das Erscheinungsbild und können so schon von weitem Görgemärkte als solche identifizieren. Das macht für den Unternehmer natürlich Sinn! Von einer individuellen Planung und einem auf das Baugrundstück abgestimmten Baukörper kann da aber gar keine Rede sein! Aber man kann ja alles behaupten, nur um die Einwände der Bürger vom Tisch wegfegen. Natürlich hat die Verwaltung auch Recht, wenn sie sagt, dass sowohl der ursprünglich geplante Kindergarten als auch ein jetzt neu geplanter Lebensmittelmarkt sich natur-	Die bisherige Planung für das Kanzlerfeld hat ähnliche gestalterische Elemente wie der realisierte Görgemarkt in Mascherode. Die Entwürfe sind jedoch nicht identisch, von einem standardisierten Entwurf kann insofern keine Rede sein. Mit der überarbeiteten Planung wird das Gebäude in der Höhe gestaffelt und als Außenmaterial wird ein Material gewählt, das auch der örtlichen Bauvorschrift entspricht.

	gemäß von der umgebenden Bebauung abheben, das sei zum Teil auch gewollt. Aber auch hier gibt es aus städtebaurechtlicher und aus Gründen des einheitlichen und ansprechenden Ortsbildes Grenzen für das Erträgliche: was hier geplant ist, ist eine überdimensionale Wellblechbaracke, die schon nach kurzer Zeit wie in Mascherode extrem schäbig aussehen wird! Es wurde nicht mal der Versuch gemacht, dass sich das Gebäude optisch halbwegs einfügt! Es wurde stattdessen besonderer Wert darauf gelegt, dass das Gebäude sich möglichst nicht gut einfügt, damit es besonders auffällt! Es wirkt, als wäre ein überdimensionales UFO im Kanzlerfeld gelandet! Das ist aus unternehmerischer Sich sinnvoll, aber unter städtebaulichen Gesichtspunkten unakzeptabel! Es scheint, als würden alle Entscheidungsträger Herrn Görge vollends zu Willen sein. Sollte es daran liegen, das dieser andernfalls in Erpressermanier seinen Rückzug aus dem Kanzlerfeld androht: Reisende soll man nicht aufhalten! Ich glaube aber nicht, dass er das ernstlich tun würde, denn der bisherige Laden läuft auch so ganz gut.	
25.18	3. Die wunderschönen Grünflächen an der Ortsdurchfahrt durchs Kanzlerfeld werden durch den neuen Görgemarkt zerstört. Die geplanten Ersatzpflanzungen können dies schon rein optisch nicht im Ansatz ausgleichen. Wir Kanzlerfelder lieben den verschlafenen Charakter unseres Stadtteils. Schon bei der Durchfahrt auf der Bundesstraße aus Richtung Watenbüttel erfährt der Betrachter: hier kann man ruhig leben, stadtnah und doch ruhig und beschaulich im Grünen. Schließlich hat die Stadt beim Verkauf von Grundstücken im Kanzlerfeld auch immer sehr von diesem Ruf profitiert, dann erhaltet ihn gefälligst auch! Dieses Flair wird der geplante Görgemarkt gründlich zerstören. Es wird hier aussehen wie leider in vielen Vororten: zerstückelt, mit Gebäuden zugepflastert, hektisch, von Konsum und Autoverkehr bestimmt. Die Mehrheit der Kanzlerfelder will das nicht!!!	Das geltende Planungsrecht setzt diese Fläche als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und daneben 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 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. Innerhalb eines Siedlungsgefüges gehören bauliche Veränderungen mit entsprechenden Auswirkungen auf das Siedlungsgefüge zur Natur einer 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 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 (siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 7.3). Ein Anspruch auf Erhalt einer schönen Aussicht besteht nach allgemeiner Rechtsauffassung nicht. Es besteht aber Anspruch auf die Einhaltung von Immissionsrichtwerten nach TA Lärm sowie Orientierungswerten nach DIN 18005. Das hier geplante Bauvorhaben dient der Sicherung der Nahversorgung. Dieser Belang ist eine Kernaufgabe der Daseinsfürsorge und genießt einen hohen Stellenwert.
25.19	Wenn schon etwas auf der besagten Wiese gebaut werden soll, dann etwas für unsere alten Bewohner (ortsnahes betreutes Wohnen) oder unsere Jugendlichen (Bolzplatz, Jugendtreff), das würde dringender gebraucht! Auch das Wichernhaus hat schon mal bessere Tage gesehen und wird nicht nur kirchlich genutzt, sondern dient auch als einzige Begegnungsstätte in unserem Stadtteil (inklusive Lehndorf und Watenbüttel), das hinsichtlich solcher Einrichtungen für die Bürger bisher sträflich vernachlässigt wurde! Warum erweitert man das bestehende Einkaufszentrum nicht in Richtung Wichernhaus und baut auf dem geplanten Görgestandort lieber ein neues eingeschossiges Gemeindehaus oder eine kleine Begegnungsstätte für Jung und Alt? Auch das bräuchten wir viel dringender!!!	Die Sicherung der Nahversorgung ist ein bei der Bauleitplanung ebenso zu berücksichtigender Belang wie die Deckung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (insbesondere der jungen, alten und behinderten Menschen sowie Familien). Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Da die Sicherung der Nahversorgung eine insgesamt größere Bevölkerungsgruppe und ein Grundelement der Daseinsfürsorge betrifft, ist diesem Belang der Vorzug zu geben.
25.20	4. Die Verkehrsführung für die Kundschaft des neuen Görgemarktes kann wegen des Standortes nicht optimal gelöst werden: es wird zu Lärm und Verkehrsbehinderungen kommen. Fußgängerüberquerungen auf der Bundesallee bergen künftig wegen der Unübersichtlichkeit erhebliches Gefahrenpotential.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.7.
25.21	5. Auf die zu erwartenden Störungen und Belästigungen der unmittelbaren Nachbarschaft durch den neuen Görgemarkt einzugehen verzichte ich, da sie rein rechtlich gesehen der Durchführung der Maßnahme nicht entgegenstehen. Ich möchte aber in die Waagschale werfen, dass Bürger auf Festsetzungen der Stadt vertrauen können müssen. Statt einer Kindertagesstätte nachträglich einen riesigen Lebensmittelladen mit Liefer- und Kundenverkehr zu planen, ist schon eine ziemliche Zumutung! Eigentlich kommt dies einer teilweisen Enteignung der umliegenden Grundstückseigentümer gleich und die Stadt sollte sich dringend über Entschädigungszahlungen Gedanken machen.	Im Rahmen des überarbeiteten Lärmschutzkonzeptes werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 für die benachbarte Wohnbebauung eingehalten. Zur Rechtmäßigkeit des Planverfahrens: siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11. Zu Entschädigungsansprüchen: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.10.

	Ich könnte noch mehr schreiben, will es aber dabei bewenden lassen, da sie bestimmt noch genug Einwendungen von anderer Seite bekommen werden.	
25.22	Mein Schlussplädoyer: Bitte berücksichtigen sie nicht nur die Interessen von Görge/ Kanadabau, sondern auch die der im Kanzlerfeld lebenden Bürger und setzen sich nicht einfach über sämtliche Bauplanungsregelungen hinweg, nur um einseitig die Wünsche eines Unternehmers zu befriedigen! Auch die Minderheit an Kanzlerfeldern, die sich für einen neuen Görgemarkt ausspricht, weil sie nur die Vorteile sieht und sich von den Nachteilen nicht betroffen fühlen, würden eine dezentere Bebauung sicher nicht ablehnen.	Die Umsetzung des geplanten Lebensmittelmarktes dient nicht der einseitigen Befriedigung wirtschaftlicher Interessen, wie vielfach unterstellt wird, sondern der als öffentliche Aufgabe wahrzunehmenden Sicherung der Nahversorgung des Ortsteiles Kanzlerfeld. Dabei meint Nahversorgung nicht, dass ein kleiner Markt nur die Funktion für die kleineren Einkäufe „zwischendurch“ übernimmt und die eigentliche Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes überörtlich erfolgt. Zum einen wäre ein solcher Markt nicht langfristig überlebensfähig und zum anderen wirkt sich der zusätzliche Verkehr negativ auf die Umwelt und weitere Bevölkerungsgruppen der anderen betroffenen Ortsteile aus.
25.23	Daher mein Kompromissvorschlag: Wenn die Verwaltung und die Ratsmitglieder trotz aller berechtigten Einwände unbedingt an dem Bau eines neuen Görge-marktes im Kanzlerfeld festhalten wollen, dann aber auf jeden Fall nur in eingeschossiger Bauweise und auch sonst optisch besser integriert in das umgebende Erscheinungsbild (z.B. mit flachem Satteldach und rotem Klinker wie viele andere Märkte) und nach Möglichkeit auch kleiner, was einen breiteren schützenden Grüngürtel vor den Nachbargrundstücken ermöglichen würde! Am liebsten wäre mir allerdings die von mir vorgeschlagene Bürgerabstimmung in o.g. Weise! Dem Ergebnis könnte ich mich am leichtesten fügen.	Die Gestaltung sowie die Kubatur des Gebäudes wurden geändert. Dabei wurde insbesondere die Höhe des Gebäudes gestaffelt und bei der Wahl des Fassadenmaterials auf Putzelemente zurückgegriffen. Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine Bürgerumfrage nicht vorgesehen.
25.24		**Vorschlag der Verwaltung** Die Kubatur und die Gestaltung des Vorhabens, sowie die max. Verkaufsfläche und das Schallschutzkonzept wurden geändert. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind entsprechend angepasst worden und werden gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weiteren Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
26	**Stellungnahme Nr. 26** **Schreiben von *2 Namen* vom 09.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
26.1	wir wohnen im Stadtteil Kanzlerfeld und verfolgen mit nachhaltigem Interesse das Bauvorhaben eines Nahversorgungs-Vollsortimenters in unserem Viertel. Wir haben das Vorhaben grundsätzlich immer unterstützt, weil wir Herrn Görge als hervorragenden	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.17.

	Betreiber schätzen und die Nahversorgung für uns äußerst wichtig ist. Leider erscheint uns die jetzt ausgelegte Gestaltung des Baues als nicht passend für unser als "Gartenstadt" angelegtes Kanzlerfeld. Wie schon in der Bürgerbeteiligung für den Umbau der Bundesallee deutlich wurde, schätzen wir Kanzlerfelder die parkähnliche Anmutung unserer Siedlung.	
26.2	Der jetzt geplante Bau sieht allerdings aus wie ein Industriebau, der den Bewohnern des Kanzlerfeldes „den Hintern zuwendet". Jeder vorbeifahrende/vorbeigehende Bewohner oder Gast des Kanzlerfeldes sieht die Rückseite eines Zweckbaus. Anzustreben wäre doch ein sich öffnendes Gebäude, das von außen zum Betreten einlädt, dass evtl. durch kleinteilige eingelagerte Geschäfte, ein Café, eine Pizzeria endlich dem Kanzlerfeld eine Mitte gibt, wo auch ein gesellschaftliches Leben stattfinden kann. Wir bitten dringend darum, das Konzept zu überdenken.	Mit der Änderung des Gestaltungskonzeptes wird der Baukörper mit teilweise verglasten Elementen mehr Transparenz erhalten. Weitere kleinteilige, eingelagerte Geschäfte, Café etc. wären vorstellbar, aber aufgrund der begrenzten zu Verfügung stehenden Grundstücksfläche wäre dieses nur zulasten einer Verkleinerung des Lebensmittelmarktes möglich. Im Übrigen würden diese zusätzlichen Dienstleistungsangebote das bisherige Zentrum am David-Mansfeldweg weiter schwächen.
26.3		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Der Vorhabenplan wurde in Bezug auf die Gestaltung des Baukörpers geändert. Dies umfasst insbesondere die Staffelung der Gesamtgebäudehöhe und die Fassadenmaterialien. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind entsprechend angepasst worden und werden gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
27	**Stellungnahme Nr. 27** **Schreiben von *Name* vom 11.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
27.1	Zu den ausgelegten Planungsunterlagen für den Franz- Rosenbruch -Weg nehme ich wie folgt Stellung: Ich bin grundsätzliche gegen einen Bau in diesem Bereich, da hier eine von vielen Bürgern genutzte Grünfläche unwiederbringlich zerstört wird. Weiter möchte ich anmerken:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr.
27.2	1. Die geplante Ausfahrt für die Versorgungslastkraftwagen zur Stauffenbergstraße wird vom Gutachter für ausreichend gehalten, sollte diese aber irgendwann existieren gilt hier das Recht des Stärkeren. Einfahrende Fahrzeuge aus Richtung Bundesallee werden beeinträchtigt, ältere Menschen und besonders Grundschulkinder werden auf dem zu kreuzenden Gehweg extrem gefährdet. Bei eventuellem Zurücksetzen setzt die Rückfahrwarnanlage ein und erzeugt bis zu 100 Töne pro Minute, bei gut 100 Dezibel, möglicherweise schon in	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 22.9 Die Lieferzeiten werden durch den Durchführungsvertrag geregelt. Die Anlieferung erfolgt demnach erst nach 7:00 Uhr.

	den Morgenstunden gegen 5 oder 6 Uhr. Für ein Wohngebiet untragbar.	
27.3	2. Ein geplanter Werbepylon im Bereich der Bundesallee mit fast 10m Höhe passt sicherlich in ein nordamerikanisches Stadtbild, aber nicht in einen Braunschweiger Vorortwohnbereich. Aus meiner Sicht ein glatte Unverschämtheit.	Auf den geplanten Werbepylon wird verzichtet. Bereits in der Bebauungsplanversion zur 2. öffentlichen Auslegung ist der Werbepylon nicht mehr Bestandteil der Planung.
27.4	3. Entstehende Abgase und entstehender Lärm sind per Definition Industriemüll und solche Dinge in ein Wohngebiet hinein zu planen, ist klar rechtswidrig.	Zu Abgasen: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.38. Zu Lärm: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.40.
27.5	4. Am 21. Mai 2014, während der Bezirksratssitzung, sagte Frau Weikum, man könne einen Bolzplatz im Bereich des Domagkwegs im Kanzlerfeld nicht realisieren, da den Anwohnern eine Lärmbelästigung nicht zuzumuten sei. Minuten später vertritt sie den Bau eines monströsen Supermarktes im Bereich des Franz- Rosenbruch- Wegs. Ein nicht zu erklärender Widerspruch. Eigentlich geht es nur um die Gewinnmaximierung einer ohnehin schon reichen Unternehmerfamilie. Das Wohlergehen der dort lebenden Bürger ist nur marginal.	Bei der Realisierung eines Bolzplatzes sind die Immissionsrichtwerte der Nachbarschaft nach TA Lärm zu berücksichtigen. Am Domagkweg würde dies zu unverhältnismäßig aufwendigen Lärmschutzwänden führen, die einerseits wegen erforderlichen Abständen die Nutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Fläche stark beeinträchtigen und unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen. Bei der Realisierung des geplanten Görgemarktes sind ebenfalls die Immissionsrichtwerte sowie die Orientierungswerte der benachbarten Wohnbebauung nach DIN 18005 zu berücksichtigen. Die Einhaltung der Richtwerte sowie Orientierungswerte werden mit einem umfangreichen Lärmschutzkonzept sichergestellt.
27.6		**Vorschlag der Verwaltung** Auf den Werbepylon an der Bundesallee wurde verzichtet. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes
28	**Stellungnahme Nr. 28** **Schreiben von *Name* vom 11.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
28.1	Ende März 2012 hat Herr Otto Görge Bürgern im Stadtteil Kanzlerfeld die Botschaft gebracht, die sie als Gerücht schon kannten, dass er hier einen Supermarkt für Lebensmittel und einen Parkplatz bauen lassen will. Um sie zu erfreuen, zeigte er ihnen einzeln seinen Luxustempel in Mascherode als Beispiel, erreichte aber bei ihnen das Gegenteil, weil sie ihre Grünanlage an der Bundesallee opfern sollten. Die geplante große fabrikähnliche Halle verändert das Ortsbild nachteilig, der dann zu	Zum Verlust der Grünfläche: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.18. Zur Gestaltung des Gebäudes: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.28. Zur Zunahme des Verkehrs: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.40.

	erwartende stärkere Pkw- und Lkw- Verkehr vermindert die Lebensqualität, und auf der gegenüber liegenden Seite der Straße gibt es bereits einen ausreichenden EDEKA/ Görge- Frischemarkt.	Zum vorhandenen Lebensmittelmarkt: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2 sowie lfd. Nr. 1.4.
28.2	Alle im Stadtbezirksrat vertretenen Parteien haben dem aus geschäftlichen Interessen betriebenen Vorhaben zugestimmt, ohne die Bevölkerung zu befragen oder anzuhören, ob der Verlust eines der Gesundheit und Erholung dienenden Teils ihrer Umwelt auf Dauer erträglich ist. Weil es bei Herrn Görges Verlangen um sein Streben nach höherem Gewinn geht und in Braunschweig mehrere EDEKA/Görge- Märkte vorhanden sind, muss an die Weisheit des deutschen Philosophen Arthur Schopenhauer erinnert werden: Geld gleicht dem Seewasser. Je mehr man davon trinkt, desto durstiger wird man.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11.
28.3	Ergänzend zur mündlichen Mitteilung über den geplanten Verlust der Grünanlage war im März 2012 zu lesen: Im digitalen Baumkataster wird der städtische Baumbestand dokumentiert und verwaltet. Das Kataster gibt Auskunft über die Baumarten, das Baumalter, die Vitalität, die festgestellten Schäden und die vorgesehenen Maßnahmen. Im Mai 2012 wurde berichtet: Baumschutz ist Klimaschutz und Artenschutz. Der Schutz aller und besonders älterer Bäume im Stadtgebiet muss gesichert werden. Gerade größere, stattliche Bäume haben im Stadtgebiet eine Schlüsselstellung, sie nehmen aus der Luft CO2 auf, produzieren Sauerstoff, nehmen Regen und Schmelzwasser auf, verhindern dadurch Staunässe und Überschwemmungen, geben Wasserdampf wieder ab und sorgen dadurch für einen Kühlungseffekt, sie filtern Feinstaub aus der Luft und gewährleisten dadurch ein ausgeglichenes Stadtklima. Am 2.9.2012 wurde sogar ein Tag der Baumpaten veranstaltet. Im Zuge des Bauvorhabens werden stattliche Bäume und große blühende Sträucher gefällt. Wenn auf dem Parkplatz und an seinem Rand junge Bäume gepflanzt werden, ist das kein ausreichender Ersatz für die beseitigten Gehölze, und sie gleichen nicht die Schäden aus, die durch mehr dann zu erwartenden Pkw- und Lkw- Verkehr mit Schadstoffen entstehen; denn gerade die von Vernichtung bedrohten stattlichen Bäume müssen erhalten bleiben, und alte	Im Rahmen der Umstellung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens von einem Bebauungsplan der Innenentwicklung auf ein „Normalverfahren“ ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu beachten. Hierbei werden unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechtes Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und ein entsprechender erforderlicher Ausgleich ermittelt. Dabei wird die Wertigkeit und Vitalität der vorhandenen Bäume in die Bewertung einbezogen. Zu Abgasen: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.38.

	Bäume sind wegen vieler Tiere schützenswert. Der Anblick des repräsentativen Baumbewuchses ist sonst Vergangenheit.	
28.4	Es ist nicht zu rechtfertigen, dass die Stadt eine eigene Grünanlage vernichtet, indem sie diesen natürlichen Freiraum zur vollständigen Bebauung verkauft.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.18.
28.5	Oberbürgermeister Dr. Gert Hoffmann hat im Mai darauf hingewiesen, die Stadt verfolge erfolgreich die Strategie, Flächen, die für das Stadtklima wichtig sind oder dem Naturschutz beziehungsweise der Erholung dienen, mit höchster Priorität zu schützen und zu entwickeln. Die öffentlich geäußerte Meinung eines angesehenen Vertreters unserer Stadt halten Sie offenbar nur für öffentlich wirksames Geschwätz, das Sie nicht zu beachten brauchen.	Wie bereits in der Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.39 dargestellt, wirkt sich das Bauvorhaben nur geringfügig auf das Kleinklima aus. Die Fläche war bisher bereits mit einem Baurecht belegt. Insofern hat die Fläche bezüglich der Erholungsnutzung nur eine eingeschränkte Bedeutung. Im Übrigen sind mit der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf ein „Normalverfahren“ im Rahmen eines Umweltberichtes die Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und auszugleichen. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die öffentliche und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 14.9.
28.6	Unter der Oberschrift "EDEKA und WWF werden Partner für Nachhaltigkeit" wurde die Bevölkerung informiert: Der genossenschaftliche organisierte Verbund will dazu beitragen, Natur und Ressourcen auch für zukünftige Generationen zu bewahren. Die selbstständigen EDEKA Kaufleute denken generationsübergreifend und handeln entsprechend verantwortungsvoll. Denn auf Dauer kann nur wirtschaftlich erfolgreich sein, wer auch für Umwelt und Gesellschaft Verantwortung übernimmt. Wenn EDEKA diese Worte ehrlich und ernst meint, kann das überflüssige Bauvorhaben nicht verwirklicht werden, jedenfalls nicht unter dem Namen EDEKA. Oder ist Nachhaltigkeit bei der Missachtung von Natur und Umweltschutz zu erwarten?	Firmenstrategische Planunsleitlinien sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. <u>Zur Erforderlichkeit des Planverfahrens:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.
28.7	Auch Papst Franziskus hat zur Achtung der Umwelt aufgerufen. Nach seiner Meinung ist sie der Obhut der Menschen anvertraut, und diese Verantwortung betrifft alle, auch Sie in der Stadt Braunschweig. Nach Bundespräsident Joachim Gaucks Äußerungen sollte es uns nicht gleichgültig sein, ob Organisatoren Naturzerstörung und Gigantismus in Kauf nehmen. Wegen seiner Aussage, "niemand muss das Glück der anderen mit dem eigenen Verlust oder Leid bezahlen" denken Sie bitte darüber nach, ob Sie Ihre Zustimmung geben dürfen, wenn dadurch ohne zwingenden Grund Kanzlerfelder Bürger auf Dauer erhebliche Nachteile erleiden, damit Herr Görge und	Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB) anzuwenden.

	die Firma Lauwig mit dem Erreichen ihres egoistischen Ziels glücklich werden.	
28.8	Die Frage ist, wieviel Zukunft die Gesellschaft zulasten künftiger Generationen verbrauchen darf. Richard von Weizsäcker hat den Umweltschutz als Nachweltschutz definiert, als Handeln im Interesse der Nachgeborenen. Gelingt es, die Zeitgenossen, in diesem Fall die Stadt, dazu anzuhalten, ihre Ansprüche, hier das Bauvorhaben, mit Rücksicht auf die nachwachsenden Generationen zu zügeln, um eine verdorbene Umwelt zu verhindern? Ihre Entscheidungen müssen von einem Gutachten über ihre Notwendigkeit und über die voraussehbaren Zukunftswirkungen begleitet sein. Der dazu notwendige Sachverstand muss von politisch und wirtschaftlich unabhängigen Instanzen beigebracht werden. Bisher fehlt eine rechtlich und sachlich einwandfreie Beurteilung, ob ein Supermarkt-Neubau genehmigt werden darf, wenn deshalb einer Grünanlage mit alten Bäumen in der Mitte der Wohnbebauung einer Siedlung vernichtet werden muss, die von Kindern für Ballspiele und beim Drachensteigen gern genutzt wird, und obwohl in Sichtweite ein ohne Umbau ausreichender und erweiterungsfähiger Lebensmittelmarkt vorhanden ist. Das Verlangen eines Geschäftsmanns, in Laden- Größe und Laden-Anblick anderen Marktbetreibern mindestens ebenbürtig zu erscheinen, darf den Stadtbezirksrat und die Stadt nicht zur Genehmigung verleiten, zumal die Landschafts- Veränderung umweltschädlich und für die Anlieger anhaltend nachteilig ist. Sie müssen nicht wie ihre Vorfahren vor Jahrhunderten Entscheidungen und ihre Folgen wie Untertanen erdulden.	Die Sicherung der Nahversorgung ist eine wichtige grundlegende Aufgabe der Stadt zur Daseinsfürsorge. Wie bereits in der Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2 erläutert, ist die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes erforderlich und gerechtfertigt. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind öffentliche und private Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen (siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr.14.9). Im Rahmen der Umstellung des Planaufstellungsverfahrens in ein „Normalverfahren“ ist ein Umweltbericht erforderlich und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu beachten.
28.9	Nicht zum Vorteil für die Bürger haben Sie ein beschleunigtes Verfahren gewählt und auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet. Die Einwohner empfinden Ihre Vorgehensweise als undemokratisch. Mit einer Bürgerbefragung wäre es möglich gewesen, Zeit, Arbeitskraft und Kosten der von der Bevölkerung abgelehnten Planung einzusparen.	Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde trotz der ursprünglichen Entscheidung zu einem beschleunigten Verfahren durchgeführt. Sie hat in Form einer Informationsveranstaltung am 29.01.2013 stattgefunden.
28.10	Schon vor mehr als einem Jahr hat der "Stern“ beanstandet, dass immer neue Einkaufstempel entstehen, die niemand braucht, weil die Gegend versorgt ist, und das EDEKA- Manager dadurch auf Kundenfang gehen. Zuweilen werden einflussreiche Beziehungen genutzt.	Zur Erforderlichkeit der Umsiedlung und Vergrößerung des Lebensmittelmarktes siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2 sowie lfd. Nr. 1.3.

28.11	Unsere Entscheidung und die anderer Kanzlerfelder, hier zu wohnen, ist gefallen für ein Grundstück mit guten Eigenschaften wie schöne ruhige Lage in einer Siedlung ohne Industrie und ohne Gewerbebetrieb im südwestlichen Teil. Wir wohnen abseits vom Straßenverkehr, wo es Singvögel gibt, auch Hase, Igel, Fasan, Reh und Tauben.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.18.
28.12	Der Stadtteil Kanzlerfeld wurde vor fünfzig Jahren nach dem "städtebaulichen Prinzip der Gartenstadt“ angelegt und erhielt als untergeordneten Bereich ein Einkaufszentrum. Nach dem neuen Entwurf der Stadt ist ein dominanter Fremdkörper - durch die Bundesallee vom Einkaufszentrum getrennt - als Lebensmittelvollsortimenter- auch als Supermarkt bezeichnet -geplant. Wenn die Stadt seine Errichtung mit einem Parkplatz zulässt, verfehlt sie durch die Vernichtung der Grünanlage mitten im Wohngebiet ihr eigenes Ziel, das Kanzlerfeld als eine schöne Wohnsiedlung im Grünen zu erhalten und missachtet Natur- und Umweltschutz, denn die parkähnliche Grünfläche mit hohen Bäumen hat für die Siedlung und ihre Einwohner umweltfreundlich prägenden Einfluss. Die Bebauung der Grünfläche nach einem unverzeihlichen Eingriff dauerhaft in die Natur ist nicht zu billigen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.17.
28.13	Die von der Stadt angekündigte ausgewogene und angemessene Abwägung aller Belange der Kanzlerfelder, besonders der Anlieger, ist bisher nicht geschehen. Das Fraunhofer Institut für System- und Innovationsforschung (ISI) kommt in einer Studie zu dem Ergebnis, dass das Wachstum in der Verkehrsnachfrage sich zunächst stabilisieren und dann beim Personenverkehr zurückgehen wird. Treibende Kraft ist die Verhaltensänderung in der Gesellschaft durch eine Werteänderung bei Klimaschutz, Gesundheit und Lebensqualität. Nachhaltigkeit rückt immer stärker ins Blickfeld. Sie handeln entgegen dieser auf der Basis langjähriger Daten und Trends veröffentlichten Feststellung, wenn Sie im Stadtteil Kanzlerfeld ohne Rücksicht auf Klimaschutz und Lebensqualität unter Verzicht auf ein der Gesundheit dienendes Grundstück einen Supermarkt und einen Parkplatz für 60 Autos ermöglichen. Dieser beabsichtigte städtebauliche Fehler ist nachhaltig.	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Über die Abwägung sollen die konfligierenden Nutzungsinteressen und sonstigen Belange in einen gerechten Ausgleich gebracht werden. Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass die Abwägung, abhängig von der Fallkonstellation, auch zugunsten oder zulasten eines Belanges getroffen werden kann. Dabei ist die Berücksichtigung von Planungsgrundsätzen und gesetzlichen Rahmenbedingungen selbstverständlich. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit unterliegen der Abwägung. Der Rat der Stadt Braunschweig entscheidet abschließend über die Wertung der Belange und deren Abwägung. Dies erfolgt üblicherweise zum Satzungsbeschluss. Über diese Vorgehensweise wurden die Bürgerinnen und Bürger in der Empfangsbestätigung informiert. Dem Belang der Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung wird ein sehr hoher Stellenwert beigemessen, ebenso wie die

		Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes der benachbarten Wohnbebauung. Bei der Annahme einer künftigen Abnahme der Verkehrsnachfrage im Personenverkehr gewinnt der Aspekt einer ausreichenden und gesicherten Nahversorgung, die fußläufig erreichbar ist, immer mehr an Bedeutung.
28.14	Die Planung, zusätzlich zu 20 und mehr vorhandenen oder noch herrichtbaren Stellplätzen einen großen Parkplatz anzulegen, verrät, dass es außer der Versorgung des Kanzlerfeldes beabsichtigt ist, Käufer aus anderen Stadtteilen anzulocken. Dadurch wird die Wohnqualität im Kanzlerfeld geschädigt. Sicherung der Nahversorgung ist ein Vorwand, der sich leicht als Irrtum herausstellen kann. Auch große Firmen wie Hertie, Neckermann, Quelle, Schlecker haben ihre Vergänglichkeit gezeigt. Ein Neubau ist keine Hilfe.	Zur Erforderlichkeit der Stellplätze: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.16. Zu Mitnahmeeffekte: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.81. Zur notwendigen Sicherung der Nahversorgung: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.
28.15	Als die Kanzlerfelder Einwohner südwestlich der Bundesallee ihre Wohnungen bezogen, konnten sie entsprechend den örtlichen Vorgaben damit rechnen, dass kein Gewerbebetrieb in ihrer Nachbarschaft entstehen darf. Nun hat die Stadt ihr Vertrauen verspielt, indem sie ohne Bürgerbefragung ihr Grundstück bereits vor zwei Jahren verkauft hat, damit es gewerblich verwendet wird. Durch bürgerfremdes Handeln hat sie es erreicht. Dazu hat der Stadtbezirksrat öffentlich erklärt: Es geht nicht um die Frage, ob gebaut wird, sondern nur wie.	Das überplante Grundstück hatte auch bei der Entwicklung des gesamten Wohnquartieres Kanzlerfeld-Süd bereits eine Sonderstellung. Knapp die Hälfte der Grundstücksfläche war für soziale Infrastruktur (Kindertagesstätte) vorgesehen. Die nunmehr angestrebte Nutzung eines Lebensmittelmarktes stellt ebenfalls eine Infrastruktureinrichtung dar, auch wenn es sich um eine gewerbliche Nutzung handelt. Dabei ist aber zu beachten, dass sie zur Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfes eine Sonderstellung gegenüber sonstigen Betrieben einnimmt und eine Erreichbarkeit direkt vor Ort voraussetzt. Aufgrund der Tatsache, dass das Vorhaben der Nahversorgung des umliegenden Gebietes dienen soll, ist nur eine integrierte Lage innerhalb des Ortsgefüges geeignet, dem Aspekt einer guten fußläufigen Erreichbarkeit des Marktes von der umgebenden Wohnbebauung zu entsprechen. Dies bedingt geradezu ein Nebeneinander von Wohnen und Einzelhandelsnutzung. Das Bebauungsplanverfahren verändert die Gebietsart WR der benachbarten Wohnbebauung nicht. Der rechtliche Schutzstatus des Wohngebietes bleibt unangetastet und ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend zu berücksichtigen.
28.16	Das bestehende Lebensmittel-, Getränke-, Drogerie- und Blumen Angebot des EDEKA/Görge- Frischemarktes im Kanzlerfeld wird bisher ergänzt durch gut erreichbare Supermärkte von fünf anderen Anbietern im Umkreis von drei Kilometern. Der	Lebensmittelmärkte in einer Entfernung von drei Kilometern entsprechen nicht dem Grundsatz der Nahversorgung. Nach dem vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossenen Einzelhandelskonzept und dem

	Weg dorthin kann sich wegen oft günstiger Preise lohnen. Als die Post Filialen schloß, galt eine um 33% größere Entfernung zu einer verbleibenden Filiale als gut und zumutbar.	Standortkonzept zentrale Versorgungsbereiche soll zur Sicherung der Nahversorgung zentrale Versorgungsbereiche in den einzelnen Ortsteilen gestärkt werden. Erweiterungen und insbesondere Neuansiedlungen von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben sollen vornehmlich in den festgelegten Nahversorgungsbereichen und in integrierten Lagen stattfinden. Die Fläche, die hier überplant wird, ist Bestandteil des festgelegten zentralen Nahversorgungsbereiches (siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.10).
28.17	Ihr vorhabenbezogener Bebauungsplan hat für die Bauvorschrift die örtliche Bezeichnung Franz - Rosenbruch - Weg, OE 39. Franz- Rosenbruch war Braunschweiger. Er ist hier geboren. Nach seiner Lehre trat er dem Deutschen Metallarbeiterverband bei, wurde Betriebsratsmitglied und Mitglied der SPD. 1933 wurde er schwer misshandelt, entzog sich weiteren Verfolgungen durch die Flucht, half aber anderen Bedrängten. Im Jahr danach konnte er wieder arbeiten und wurde schließlich Werkmeister. Nach dem Krieg stellte er sich für den Neuaufbau der Gewerkschaft zur Verfügung, wurde Vizepräsident der IHK, Ratsherr, stellvertretender Oberbürgermeister. Er arbeitete im Landesbezirksvorstand des DGB, im Verwaltungsausschuss des Rates der Stadt, als Vorsitzender des Verwaltungsausschusses des Arbeitsamtes und schließlich als erster Vorsitzender des DGB- Kreisausschusses Braunschweig – Wolfenbüttel. Über die Misshandlungen im März 1933 sagte ein Zeuge im Klagges-Prozess: Er war so furchtbar zerschlagen wie ich mir nie habe vorstellen können, dass man einen Menschen schlagen kann. Er starb im 60. Lebensjahr. Zur Trauerfeier kamen der Vorsitzender des Landesbezirks Niedersachsen des DGB, der stellvertretende Vorsitzende des DGB- Kreisausschusses, Oberbürgermeister Bennemann, Bundesverkehrsminister Dr. Seebohm, ein Minister des niedersächsischen Landtages, ein Landtagsabgeordneter, Oberbürgermeister a.D. Ernst Böhme und viele Menschen, denen er geholfen hat. Sie alle würdigten ihn wegen seiner Gradlinigkeit, seines Mutes, seines Eintretens für die sozial Schwachen und seiner Herzensgüte; denn er stellte sein Können und Wissen in vielen Ämtern in Dienst der Allgemeinheit. In der Planung des Neubaus für den Supermarkt wird der nach ihm benannte Franz-Rosenbruch-Weg hinter einem Parkplatz und einer 1 ,80 m hohen Mauer versteckt.	Bei der Wahl eines Bebauungsplannamens werden Üblicherweise zur leichteren Identifizierung der Ortslage auf Straßennamen oder Gemarkungs- oder Flurbezeichnungen zurückgegriffen. Der Franz-Rosenbruch-Weg grenzt unmittelbar an das Plangebiet an und ist in seiner längenmäßigen Ausdehnung auf den Abschnitt des Bebauungsplanes begrenzt. Insofern ist die Verwendung dieses Straßennamens zur Identifizierung der Lage des Plangebietes geeignet und hat sich geradezu aufgedrängt. Die Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zum Franz-Rosenbruch-Weg hält

	Statt ihm ein ehrendes Andenken zu bewahren, soll der Weg neben einer Grünanlage dann mit einer Baumreihe in eine verdunkelte Görge-Gasse umgewandelt werden, obwohl Oberbürgermeister Bennemann über Franz-Rosenbruch sagte: Er liebte diese Stadt, er war ein Sohn der Arbeiterschaft dieser Stadt, und er wird für uns alle ein Stück dieser Stadt bleiben. Die Berliner Mauer ist vor 25 Jahren gefallen, aber nun hat Otto Görge die Absicht, zur Erinnerung an Walter Ulbricht eine Mauer zu errichten, so scheint es, dieses Mal in Braunschweig. Diese Mauer soll wenige Meter entlang am Franz-Rosenbruch-Weg vor den Wohngrundstücken stehen. Sie verhindert den jetzt so angenehmen Blick auf die Rasenfläche und die stattlichen Bäume und begünstigt wegen ihrer Abgrenzungsfunktion Wohnungseinbrüche.	den erforderlichen Grenzabstand ein. Die Einhaltung von erforderlichen Grenzabständen hat nachbarschützenden Charakter. Ein Anspruch auf Erhaltung einer schönen Aussicht besteht nach allgemeiner Rechtsauffassung hingegen jedoch nicht.
28.18	Wegen der Herstellung der Wand als Gabione mit Erdfüllung gibt es Zweifel an ihrer Haltbarkeit. Die geplanten Kletterpflanzen werden vermutlich in die benachbarten Bäume vordringen, wie es seit Jahren bei den Sträuchern der Stadt südlich des Franz-Rosenbruch-Weges zu beobachten ist. Im Herbst wird die Stadt das Laub der geplanten Baumreihe lange auf dem Weg liegen lassen, wie sie zum wiederholten Male das Unkraut in den Steinfugen des Weges mehrere Monate wachsen lässt, bis er grün erscheint. In dieser sichtgeschützten Görge-Gasse kann sich, ohne geplant zu sein, auf dem städtischen schmalen Grünstreifen eine Bedürfnis Ecke entwickeln. Die Bewohner am Franz-Rosenbruch-Weg schauen dann entweder auf eine Wand oder aus dem Obergeschoß auf den Parkplatz und ein fabrikähnliches Flachdachgebäude, wenn nicht die Äste eines neuen Baumes den Ausblick verhindern.	Die Gabione ist vom Vorhabenträger ordnungsgemäß herzurichten und instand zu halten. Ausstehende Pflegemaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanbereiches sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Ein Anspruch auf Erhaltung einer schönen Aussicht besteht nach allgemeiner Rechtsauffassung nicht.
28.19	Vom Parkplatz erhalten die Bewohner Lärm und Abgas nicht nur werktags während der allgemein üblichen Arbeitszeit, sondern auch statt Mittagsruhe, abends, an Sonnabenden, an verkaufsoffenen Sonntagen und gelegentlich nachts. Diese Belastungen entstehen durch mehr Fahrzeuge, auch immer in erheblich geringerer Entfernung als bisher. Hinzu kommen, anders als bei einem Lärmvergleich mit vorbeifahrenden Fahrzeugen, Motorenlärm startender Pkw und Lkw und die Geräusche, mit laufendem Motor bei der Ein- und Ausfahrt wartender	<u>Zu Liefer- und Betriebszeiten:</u> Im Durchführungsvertrag werden die Betriebszeiten des Marktes von 8:00 bis 21:00 Uhr (werktags) und die Lieferzeiten von 7:00 bis 20:00 Uhr (werktags) festgeschrieben. Auf Grundlage des überarbeiteten Lärmgutachtens wurde ein Lärmschutzkonzept entwickelt, das die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der benachbarten Wohnbebauung nach TA Lärm sowie der Orientierungswerte nach DIN 18005 sicherstellt. Dabei werden auch die Besonderheiten des Ver-

	Autos und beim Rangieren auf dem Stellplatz. Wegen der geplanten vergrößerten Verkaufsfläche und mehr Waren ist mit stärkerem Lkw-Verkehr oder größerer Ladefläche zu rechnen und mit höherem Lkw- Gewicht, deshalb mehr Abgase. Damit und mit reflektiertem Verkehrslärm werden auch die drei Häuser belastet, die am Anfang der Stauffenbergstraße gegenüber der langen Wand des Supermarktes stehen.	kehrs auf einem Lebensmittelmarktgrundstück gegenüber dem allgemeinen Straßenverkehr berücksichtigt. <u>Zu Abgasen:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.38.
28.20	Angeblich soll von einer politischen Partei das Lebensumfeld aller Menschen verbessert werden, auch im Kanzlerfeld, aber das Gegenteil ist programmiert, denn weit mehr als 60 neue Stellplätze will Herr Görge nicht nur mit den Autos aus diesem Stadtteil füllen. Dazu sollen dekorativ angebotene Waren beitragen. Durch die an ihren Häusern entlang ratternden Anlieferfahrzeuge erfahren die belästigten Anwohner zuerst, wenn neue Ware eintrifft. An der Görge- Gasse steht dann eine 70 m lange Klagemauer. Sie kann Motorenlärm, Feinstaub und Abgase nicht von den Anliegern fernhalten. Es ist kein Geheimnis, dass die Wohnqualität der Anlieger Tag für Tag leiden wird, nachdem ein umweltschädliches Bauvorhaben vollendet ist. Vergeblich sucht man in der Veröffentlichung der Stadt vom 9.4.2014 vollständige Angaben über die Folgeschäden der Anlieger.	Die angrenzende Wohnbebauung hat über viele Jahre den Ausblick auf die öffentliche Grünfläche genossen. Dass eine hinzutretende Bebauung als Nachteil wahrgenommen wird, ist naheliegend. Ein Anspruch auf den Erhalt des Status Quo besteht nicht, aber ein Anspruch auf die Einhaltung von immissionsschutzrechtlichen Richtwerten bzw. Grenzwerten.
28.21	Wer zahlt Entschädigungen wegen der herabgesetzten Wohnqualität, wegen Mietausfällen, wegen Wertverlusten bei Vermietung oder Verkauf der Häuser? Wer berechnet die zu fordernden finanziellen Verluste? Wer haftet für gesundheitliche Schäden? Sachgerechte und ausführliche Äußerungen über Luftbelastungen fehlen. Übernimmt niemand die Verantwortung? Es entsteht ein Risiko für Herz/ Kreislauf – Erkrankungen, denn Lärm, aber auch das Einatmen besonders kleiner Feinstaub - Partikel kann zu Verkalkungen und Verhärtungen an der Hauptschlagader führen, sagte der Kardiologe Hagen Kälsch im Vorfeld eines Kongresses in Rom. Auf Lärm und Smogbelastungen wurde bisher zu wenig Aufmerksamkeit gelegt. Wer das Vorhaben angeregt hat, wer es plant, wer es ausführt und wer es betreibt, kann haftbar gemacht werden, wenn unbeteiligte Personen dadurch Schaden erleiden. Haus + Grund hält Entschädigungen wegen Wertminderung für erforderlich. Entschädigungen der Anlieger sind gerechtfertigt,	Mit der Überarbeitung des Lärmschutzkonzeptes kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 für die angrenzende Wohnbebauung eingehalten werden. Mit der Umstellung des Planaufstellungsverfahrens auf ein „Normalverfahren“ ist dem Planwerk auch ein Umweltbericht beigefügt worden, in dem die einzelnen relevanten Schutzgüter und die Auswirkung der Planung auf diese systhematisch betrachtet werden. Danach sind gesundheitsgefährdende Grenzwertüberschreitungen nicht erkennbar. <u>Zu Wertminderungen:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.10.

	müssen von einem neutralen Sachverständigen gutachterlich festgestellt, auf einem Konto bereitgehalten, der Inflation angepasst und regelmäßig bei Bedarf überwiesen werden. Der Mietspiegel kann hilfreich sein, soweit es sich um Immobilien handelt.	
28.22	Bisher hat niemand glaubhaft und einwandfrei begründen können, dass der geplante Supermarkt- Neubau erforderlich ist, weil ein Bedarf besteht, aber viele zu erwartende Nachteile und Schäden sind bekannt, jedoch nur zum Teil öffentlich benannt worden. Herr Otto Görge weist darauf hin, nur Märkte mit einer Mindestgröße könnten wirtschaftlich betrieben werden. Trotzdem hat er einen kleineren als den Kanzlerfelder Markt kürzlich eröffnet und lehnt es weiterhin ab, die Verkaufsfläche in leerstehende Räume ohne Umbau zu vergrößern. Wenn er wie für den Neubau geplant, auf Drogeriewaren verzichtet und den Getränkemarkt verlagert, erhält er etwa 50 Regalmeter mehr für Lebensmittel. Herr Görge hat seine Aussage über die notwenige Vergrößerung durch einen Neubau mit dem City- Markt selbst widerlegt.	<u>Zur Erforderlichkeit des Bebauungsplanes:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2. Der zitierte neu eröffnete City-Markt ist nicht vergleichbar. So besteht der Kundenkreis einerseits aus in der Umgebung ansässigen überwiegenden Singelhaushalten und andererseits aus in der Umgebung arbeitenden Beschäftigten, die lediglich Waren in kleinerem Umfang nachfragen. Das Konzept des City-Marktes ist demzufolge auf eine höhere Kundfrequenz mit einer geringen Kassenproduktivität ausgerichtet und lässt sich nicht auf einen in einem klassischen Wohngebiet integrierten Standort übertragen.
28.23	Die Stadt begründet ihre Zustimmung zur Neubau- Planung damit, die Nahversorgung müsse gesichert werden. Diese Aussage dient der Täuschung der Bevölkerung und ist falsch. Wenn die Nahversorgung jetzt nicht sicher wäre, würde sie durch einen Neubau auch nicht auf Dauer sicher. Am 29.1.2013 erfuhr die Bevölkerung bereits die Klarstellung während einer Beteiligung der Öffentlichkeit: "Die Möglichkeit einer dauerhaften verbindlichen Sicherung dieser Nutzung besteht allerdings nicht." Es ist somit eine andere Art der Neubau- Nutzung nicht auszuschließen.	<u>Zur Erforderlichkeit des Lebensmittelmarktes:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2 sowie zu lfd. Nr. 1.4. Auch wenn es keine Sicherungsmöglichkeit für „immer und ewig“ mit Hilfe eines Bebauungsplanes gibt, so kann davon ausgegangen werden, dass mit der Realisierung des Marktes die Nahversorgung über mehrere Jahrzehnte sichergestellt werden kann. Für den Fall, dass dieser Markt zu irgendeinem Zeitpunkt in der Zukunft brachfallen sollte, so kann das Gebäude nicht ohne weiteres umgenutzt werden, da dieser Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan die konkrete Nutzung Lebensmittel-Einzelhandel festschreibt. Für eine Nutzungsänderung wäre dann eine Änderung des Planungsrechtes erforderlich.
28.24	Die aufwendig geplante Sicherung der Nahversorgung ist nicht erforderlich, weil die Nahversorgung durch die Märkte in der nahen Umgebung bereits besteht. Am 5.2.2013 startete der „Ehrenamtliche Einkaufsbegleitdienst für Senioren". Der Verein ambet hatte die Trägerschaft übernommen und stellte ein Kfz zur Verfügung. Für die noch nicht im Seniorenalter lebenden Einwohner und für rüstige Rentner er-	Grundzug einer Nahversorgung ist eine fußläufige gute Erreichbarkeit von Gütern des täglichen Bedarfs. Lebensmittelmärkte in benachbarten, mehrere Kilometer entfernten Ortsteilen gehören nicht dazu. Die Einrichtung sozialer Dienste für Einkaufsfahrten ersetzen nicht eine gut ausgestattete Nahversorgung, sondern ergänzt das Angebot für einen immobilen Teil der Bevölkerung.

	leichtern öffentliche und private Verkehrsmittel den Zugang zu den fünf anderen Anbietern.	
28.25	Nach der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 29.1.2013 hat die Stadt darüber aufgeklärt, dass eine Nahversorgung dann erreicht ist, wenn die Anbieter fußläufig oder per Fahrrad erreichbar sind. In jahrelanger Ausübung dieser Möglichkeiten ist erwiesen worden, dass Einkäufe bei allen fünf Supermärkten der Umgebung immer wieder und zu allen Jahreszeiten fußläufig oder per Fahrrad möglich sind. Die Nahversorgung des Stadtteils Kanzlerfeld, wie die Stadt sie erklärend beschrieben hat, ist schon lange gesichert. Die Planung für den Fall, die Nahversorgung fehle, war deshalb vermeidbar und hat unnötig Unruhe und Ärger in der Bevölkerung des Stadtteils Kanzlerfeld verursacht. Die Planung muss beendet werden, weil der propagierte Bedarf nicht besteht, nicht bei den Einwohnern, nicht bei Herrn Görge und nicht bei der Stadt.	Die Lebensmittelmärkte der angrenzenden Ortsteile sind mehrere Kilometer entfernt und dienen nach allgemein gültiger Definition nicht der Nahversorgung des Stadtteiles Kanzlerfeld. Das schließt natürlich nicht aus, dass im Einzelfall Einwohner des Kanzlerfeldes diese per Fahrrad aufsuchen. <u>Zur Erforderlichkeit des Lebensmittelmarktes:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2 sowie zu lfd. Nr. 1.4.
28.26	<u>Anlage</u> Nach Ihrem Planungstext wollen Sie neben der Klagemauer an der Görge-Gasse sechs Ebereschen pflanzen, im Lageplan sind jedoch nur fünf Bäume eingezeichnet.	Vermutlich ist hier der Franz-Rosenbruch-Weg gemeint. In diesem Zusammenhang ist die Aussage zutreffend. Durch die Überarbeitungen der folgenden Planungsstände des Bebauungsplanentwurfes hat sich die Anzahl der geplanten Bäume nochmals modifiziert. Aktuell sind zwischen Lärmschutzgabione und dem Franz-Rosenbruch-Weg keine Bäume geplant.
28.27	Die Stadt hält die Versiegelung und Überbauung für vertretbar, wegen großer und stark durchgrünter Wohnhausgärten. Sie verweist wegen fehlender Argumente für ihre Missachtung der Natur darauf, dass der zu erwartende Schaden durch die erbrachten Leistungen und den Naturschutz der Einwohner ausgeglichen werden könne. Das ist eine Ausrede. Die Stadt ist untätig bei der zu erwartenden Erhöhung des Oberflächenwassers durch Regen, weil das Wasserrückhaltevermögen eingeschränkt wird und Verdunstungsflächen wegfallen; auch bei der Grundwasserverunreinigung durch versickernde Schadstoffe auf dem Parkplatz, bei erhöhtem Anfall von Abwasser in den Rohrleitungen und bei der Möglichkeit von Wasserschäden in den Kellern von Anliegern.	Jedes Bauvorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar mit unterschiedlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Damit ist eine Bebauung nicht von vorneherein per se unzulässig und unvertretbar. Die Eingriffsfolgen sind zu bewerten und als Belang mit den anderweitigen zu berücksichtigenden Belangen abzuwägen. Der Belang Sicherung der Nahversorgung als Grundaufgabe der Daseinsfürsorge ist ein Belang, dem ein besonderes Gewicht beigemessen wird.
28.28	Wenn die Stadt erwähnt, im Kanzlerfeld betrage die Stadtteil- Selbstversorgung nur 34%, dann vergisst sie möglicherweise, das Kunden Preise vergleichen und gern auf dem Rückweg von der Arbeit bei Aldi oder Lidl einkaufen, wo sie vorbeikommen. Wenn	Der derzeitige Görge-Markt hat für zeitgemäße Verhältnisse eine relativ kleine Verkaufsfläche. Damit werden die Möglichkeiten einer Kostenkalkulation, die für Kunden günstige Preise und für den Betreiber aus-

	sie dort für Bananen 0,99 Euro und hier 1,77 bezahlen müssen, für Eisbergsalat dort 0,55 und hier 0,89, für 3 verschiedene Paprikafrüchte 0,99 und hier für 4 Stück 3, 49, für Tomaten 0,69 und hier 2, 49, für Porree 0,99 und hier 1,12, für Magerquark 0,79 und hier 1,29, für Broccoli 0,99 und hier 1,99 Euro, dann halten sie gern dort gelegentlich einmal an. Der Grund ist nicht das Kanzlerfelder Märchen von der unzureichenden Nahversorgung.	kömmliche Margen zu erhalten, stark eingeschränkt. Darüber hinaus ist zu beachten, dass das Warenangebot von Discountern im Vergleich zu einem Vollsortimenter eingeschränkt ist, was sich ebenfalls auf die Preisgestaltung auswirkt. Unter Nahversorgung ist im Übrigen nicht nur die Versorgung mit Grundnahrungsmitteln gemeint. Im optimalen Fall umfasst die Nahversorgung eine große Auswahl von Lebensmittelprodukten, einschließlich Frischeprodukte, sowie weitere Sortimente des täglichen Bedarfes, wie Parfümerie und Drogerieartikel.
28.29	Aus der Sicht der Kanzlerfelder Bevölkerung war es eine Obrigkeitsentscheidung, dass erst am 29.1.2013 die Stadt ihre erste Beteiligung der Öffentlichkeit veranstaltet hat. Es war keine „frühzeitige" Bürgerbeteiligung.	Der Zeitpunkt einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung hängt vom Entwurfsstadium einer Planung ab. Es sollten bereits planerische Grundaussagen getroffen werden können, die eine Beurteilung von etwaigen Auswirkungen der Planung zulässt und die über die bloße planerische Zielsetzung hinausgeht, dass eine bestimmte Nutzung realisiert werden soll.
28.30	Nach einer öffentlichen Bürger- Information der Stadt haben sich 24 Personen negativ zu Ihrer Planung schriftlich geäußert und nur 12 positiv. Als Antwort auf eine schriftliche Frage haben Sie darauf hingewiesen, "Grundgedanke einer gesicherten Nahversorgung sei, dass eine Nahversorgungseinrichtung fußläufig oder per Fahrrad erreichbar sein sollte". Diese Voraussetzung trifft bei fünf Supermärkten zu.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 28.25.
28.31	Wenn man aus dem Kanzlerfeld beispielsweise zwei Nahversorger an der Hildesheimer Straße aufsuchen möchte, kann man mit dem Fahrrad die Radwege unmittelbar rechts und links neben der Fahrbahn zwischen dem Ölper Holz und dem von Pawelschen Holz benutzen. Über diese Radwege fließt an mehreren Stellen das Regenwasser von der Fahrbahn und im Winter das Schmelzwasser. Auf diesen Radwegen dürfen auch Fußgänger laufen. Sie werden nicht nur durch dieses Fließwasser belästigt, sondern zusätzlich behindert und beschmutzt, weil Räumfahrzeuge Schnee von der Fahrbahn auf diese seitlichen Wege schieben, und bei Regen bespritzen vorbeifahrende Autos die Fußgänger aus geringem Abstand. Es fehlt ein behinderungsfreier Weg nach Lehndorf.	Der Zustand und die Pflege von Fuß- und Radwegen außerhalb des Plangebietes sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
28.32	Man kann einen Umweg nach Lehndorf durch das Ölper Holz bevorzugen. Hier sind die Wege zum Teil sehr schmal. Sie werden im Winter nicht geräumt. Sie werden auch nicht beleuchtet. Will man sie im Winter begehen, ist festes Schuhwerk nicht ausrei-	Der Zustand von Fuß- Und Radwegen außerhalb des Plangebietes oder ein möglicher Bedarf eines Fußweges als Verbindung zum benachbarten Ortsteil Lehndorf ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.

	chend, und im Sommer werden sie ganzflächig bei Regen überflutet. Gummistiefel sind erforderlich, wenn man in Braunschweig von dem einen in den anderen Stadtteil gelangen will, wenn es regnet oder geregnet hat. Es ist ein mehrjähriges Versagen der Stadt, dass sie zwischen Lehndorf und dem Kanzlerfeld keinen Fußweg angelegt hat. Ein öffentlicher Hinweis auf diesen Mangel schon vor langer Zeit war erfolglos.	
28.33	Die Stadt befasst sich offenbar lieber jahrelang mit der Planung eines Supermarkt-Neubaus, für den kein Bedarf besteht, weil die Nahversorgung sicher ist, als mit dem Weg zu vorhandenen Supermärkten, die für die Nahversorgung geeignet sind. Die Stadt weiß, dass sie mit der Neubau-Genehmigung keinen Lebensmittel- Betreiber zwingend binden kann und dass ihr Versprechen, die Nahversorgung durch den Neubau zu sichern, nicht erfüllbar ist. Das Versprechen muss die Stadt auch nicht halten, weil die Nahversorgung bereits gesichert ist.	Wie bereits an anderer Stelle erläutert, dienen die Lebensmittelmärkte der angrenzenden Ortsteile nicht der Nahversorgung. <u>Zur Sicherung eines langfristigen Betriebs:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 28.23.
28.34	Bitte antworten Sie zu den Beanstandungen; Feststellungen, Hinweisen und Anregungen dieser Stellungnahme und der Anlagen. Es gibt keinen guten Grund und objektiv betrachtet keinen tatsächlichen Bedarf für einen Supermarkt- Neubau - viel größer als der vorhandene EDEKA/ Görqe- Markt. Unvermeidlich entstehen auf Dauer Nachteile und Schäden, die sich nicht rechtfertigen lassen - bei Natur- und Umweltschutz, bei Wohnqualität und Immobilienwert, durch Lärm, Abgase, Luftverschmutzung und Bausünden. Ein Geschäftsmann verlangt mit Unterstützung der Stadt, dass die Bevölkerung die Erfüllung seines Willens ohne Widerstand erduldet und seinen Wohlstand mehrt.	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit unterliegen der Abwägung. Der Rat der Stadt Braunschweig entscheidet abschließend über die Wertung der Belange und deren Abwägung. Dies erfolgt üblicherweise zum Satzungsbeschluss. Über diese Vorgehensweise wurden die Bürgerinnen und Bürger in der Empfangsbestätigung informiert. Die Sicherung der Nahversorgung ist eine Grundaufgabe der Daseinsfürsorge. Wenn der Bauwunsch des Investors nicht den Zielen des Einzelhandelskonzeptes und dem Nahversorgungskonzept zentrale Nahversorgungsbereiche entspräche, würde dieses Bebauungsplanverfahren nicht durchgeführt werden.
28.35		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
29	**Stellungnahme Nr. 29** **Schreiben von *Name* vom 12.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
29.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.

29.2	1. Der geplante Supermarkt als Lebensmittelvollversorger wird das Wohnumfeld der betroffenen Bevölkerung stark verändern und beeinträchtigen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.3.
29.3	2. Warum Neubau eines Supermarktes, trotzdem wir ein Einkaufszentrum mit verschiedenen Geschäften und einen ausreichenden Görge-Nahversorger für uns Bürger haben. Supermärkte gibt es unmittelbarer Nähe, wie Lamme und Watenbüttel.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.4.
29.4	3. Wann wird das vorhandene Einkaufzentrum leer stehen?	Der Altstandort ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und kann durch diesen nicht gesteuert werden. Der Bebauungsplan wirkt sich nur mittelbar auf den Altstandort aus. Der Betreiber des neuen Marktes beabsichtigt, am Altstandort einen Getränkemarkt einzurichten.
29.5	4. Zwei Drittel der Bewohner von Kanzlerfeld wohnen auf Seite des vorhandenen Nahversorgers. Das bedeutet, dass die älteste Bevölkerungsgruppe im Kanzlerfeld, in naher Zukunft längere und gefährlichere Wege zurücklegen muss, sofern diese Menschen den Markt als ihre Einkaufsstätte akzeptieren. Viele werden dann nicht mehr versuchen den Markt fußläufig zu erreichen und werden mit dem Auto den Markt anfahren, der Autoverkehr wird weiter zunehmen und mit ihm die Umweltbelastung. Das Risiko durch mehr Verkehr und eine wie aus der Planung hervorgeht unmögliche Verkehrsführung, wird für die Bürger ein hoher Belastungsfaktor.	Der Lebensmittelmarkt am Altstandort ist im Bestand latent gefährdet. Vor diesem Hintergrund erscheint ein gesicherter neuer Standort, der von dem bisherigen Standort nur ca. 160 m entfernt liegt, vertretbar. Die Bevölkerungsgruppe aus Kanzlerfeld-Süd muss die Bundesallee queren, um den derzeitigen Lebensmittelmarkt aufzusuchen. Für die Bevölkerung nördlich der Bundesallee, die den neuen Markt aufsuchen will, ist die Querung der Bundesallee nicht gefährlicher als für die Bevölkerungsgruppe südlich der Bundesallee. Durch die zusätzliche Querungshilfe wird die Querungsmöglichkeit der Bundesallee verbessert. Zur Qualität des Verkehrsablaufs: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr.4.7.
29.6	5. Zu der geplanten Fußgängerüberquerung in Ihrer Anlage 2g fehlen mir einfach die Worte. Versuchen Sie sich mal in einen behinderten Menschen der auf eine Gehilfe, Rollator oder Rollstuhl angewiesen ist und im alten Teil des Kanzlerfeldes wohnt, welche Risiken für ihn bestehen diesen geplanten Markt zu erreichen. Hier wird nicht für eine Bevölkerung geplant die immer älter wird, andere Städte berücksichtigen bei den Planungen Nahversorger auch für diese Bevölkerungsgruppe und nicht nur für den dynamisch schnellen Autofahrer der bei der Durchfahrt für den Investor hoffentlich zu einem schnellen Einkauf den Markt ansteuert.	Wie unter 29.5 beschrieben ist für die Bevölkerung nördlich der Bundesallee, die den neuen Markt aufsuchen will, die Querung der Bundesallee nicht gefährlicher als für die Bevölkerungsgruppe südlich der Bundesallee.
29.7	6. Ein weitere Punkt der Ablehnung begründet sich auf die zu erwartenden schwierigen Verkehrsverhältnisse an der Einmündung Julius -Leber Straße und der einzigen Ausfahrt aus der Stauffenbergstraße sowie aus der Bundesallee mit: einer ampelgesicherten Kreuzung, drei Abzweigungen in Wohn-	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.7.

	gebiete, davon zwei mit Straßen- Fußgängerampel. Ein - und Ausfahrt zum Einkaufszentrum, dazwischen Parkplätze parallel zur Straße, drei Bushaltestellen, drei Fußgängerüberwegen mit Mittelinsel und dann die neue Zufahrt zum neunen Einkaufs- Supermarktes und den dazugehörigen Parkplatz. Verkehrstechnisch ist die Errichtung eines Supermarktes an diesem Standort unvernünftig.	
29.8	7. Die Geschäftszeiten der Lebensmittelmärkte gehen heute oft von 7.00 bis 21.00 Uhr, Tendenz steigend. Wegen nächtlicher Störung durch Lärm, Entsorgung, LKW Entladung- um 5-achsige Fahrzeuge an der Ladeklappe und Kundenverkehr wird in einem reinen Wohngebiet zu erheblichen Lärm führen.	Die Beschränkung der Öffnungszeit von 8:00 bis 21:00 Uhr sowie der Lieferzeiten von 7:00 bis 20:00 Uhr wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben. Diese Werte liegen der Lärmberechnung und dem daraus abgeleiteten Lärmschutzkonzept zugrunde. Mit dem aktualisierten Lärmschutzkonzept werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 für die angrenzenden Wohngebiete eingehalten.
29.9	8. Da die Lärmbelästigung im Kanzlerfeld deutlich zugenommen hat, Fluglärm durch zu dicht über das Wohngebiet fliegende Maschinen. Autolärm durch die Neubaugebiete die bedauerlicherweise keine vernünftigen Zufahrten haben, die zu schnelle und unvernünftig Fahrweise der unter Zeitdruck stehenden Menschen.	Diese Aspekte sind nicht relevant bei diesem Bebauungsplanverfahren.
29.10	9. Warum müssen so viele und große Flaggen die Verkaufshalle und Umgebung verschandeln, auch hier ist mit zusätzlichem Flaggen-Lärm durch Wind zu rechnen.	Die Anzahl der geplanten Fahnenmasten ist halbiert worden. Dabei ist der Standort an der Stauffenbergstraße, der der Wohnbebauung am nächsten kam, entfallen. Bei der Ausführung der Fahnenmasten dürfen nur innenliegende Seilzüge, die weniger Lärm verursachen, verwendet werden.
29.11	10. Weitere Einsprüche sind, die Grünfläche als Filter für die Abgase der Autos von der Bundesallee, sowie als Spielplatz für die Kinder und Jugendlichen und einen Radfahrweg, um nicht an der Bundesallee zu fahren, wo der Verkehr zunehmend mehr geworden ist.	Zu Abgasen: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.38. Zum Kinderspielplatz: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 7.3. Zum Radweg: Die vorhandenen Radwege werden durch das geplante Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Im Gegenteil. Der in dem parallel zum Bauvorhaben verlaufende Abschnitt des kombinierten Geh- und Radweges wird verbreitert.
29.12	11. Auf einer Bürger Veranstaltung wurde auf die Umgestaltung des gesamten Straßenzuges Bundesallee informiert, erstaunlich finde ich, dass in Ihrer Planung davon nichts zu sehen ist. Würde es nicht Sinn machen dies bei der Planung eines solchen Vorhabens zu berücksichtigen? Wer soll das bezahlen?? (Sicher der Bürger mit seinen Steuern)	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.
29.13	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11.

	Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, sodass Zweifel aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füssen steht.	
29.14		**Vorschlag der Verwaltung** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Auf die Fahnenmasten an der Stauffenbergstraße wurde verzichtet. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
30	**Stellungnahme Nr. 30** **Protokoll von *Name* vom 13.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
30.1	Ich wohne in unmittelbarer Nähe zum geplanten SB-Markt und bin deshalb von der Planung betroffen. Der Charakter der Stauffenbergstraße als Allee soll erhalten bleiben. Ich befürchte, dass nicht nur ein Baum in der Lkw-Ausfahrt gefällt werden muss, sondern dass darüber hinaus die angrenzenden Bäume für die Lkw beschnitten werden müssen. Dadurch geht der Allee Charakter verloren.	Die Ausfahrt der Lieferfahrzeuge auf die Stauffenbergstraße wurde mittels Schleppkurven überprüft. Danach wären die angrenzenden Bäume nicht beeinträchtigt. Sollten dennoch Baumschnittarbeiten erforderlich sein, ist das zwar bedauerlich aber tolerierbar.
30.2	Das Nahversorgungszentrum nördlich der Bundesallee ist von dem geplanten SB-Markt aus nicht gut erreichbar. Zum einen kann man mit dem Pkw aus Richtung Stauffenbergstraße/ Bundesallee nicht mehr in die Krukenbergstraße abbiegen. Zum anderen ist die Querung der Bundesallee trotz der Querungshilfe für Fußgänger nicht gut möglich, da sich morgens der Verkehr Richtung Innenstadt und abends Richtung Lamme staut.	Ein Linksabbiegen in die Krukenbergstraße von der Bundesallee aus Richtung Westen oder der Stauffenbergstraße kommend ist weiterhin möglich. Bisher muss der Bevölkerungsteil aus dem südlichen Kanzlerfeld, der den derzeitigen Lebensmittelmarkt im Zentrum am David-Mansfeld zu Fuß aufsucht, ebenfalls die Bundesallee queren. Wenn nunmehr der Bevölkerungsteil aus dem nördlichen Kanzlerfeld die Bundesallee fußläufig quert, um den neuen Markt aufzusuchen, ist die Querungssituation die Gleiche. Durch die zusätzliche geplante Querungshilfe verbessert sich die Situation gegenüber dem Bestand.
30.3		**Vorschlag der Verwaltung** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

31	**Stellungnahme Nr. 31** **Schreiben von *Name* vom 18.07.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
31.1	Wieder soll ein Naturgrundstück, das ein wertvolles Rückzugsgebiet für Tiere und Bewohner ist, dem Kommerz eines Kaufmannes geopfert werden, obwohl das bestehende EKZ David-Mansfeld-Weg ausreichend und erweiterungsfähig wäre. Es folgt dem Schlosspark, Ärztehaus Ritterbrunnen, Flughafenerweiterung und weiteren Bauvorhaben in Braunschweig. Ferner wurden keine der zahlreichen Alternativen ohne Beeinträchtigung der Anlieger geprüft, sondern dieser Standort ohne Beteiligung der Öffentlichkeit ausgekungelt. Falls nicht noch die Vernunft siegt und sich dieses Bauvorhaben noch verhindern lässt, habe ich folgende Einwände:	<u>Zum Erfordernis der Planung:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2 sowie lfd. Nr. 1.4. <u>Zur Beteiligung der Öffentlichkeit:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11.
31.2	Es muss in der Baugenehmigung verbindlich geregelt werden, unter Mitwirkung der Anlieger, welche der vorhandenen Bäume erhalten werden müssen.	Die einzelnen zu erhaltenen Bäume werden im Bebauungsplan festgesetzt und fließen in den Inhalt einer späteren Baugenehmigung ein.
31.3	Dass die Bauhöhe des geplanten Neubaus der vorhandenen Bebauung nicht überschritten wird.	Die im Bebauungsplan festgesetzte max. zulässige Gebäudehöhe des geplanten Lebensmittelmarktes überschreitet nicht die max. Gebäudehöhe der benachbarten Einfamilienhäuser (siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.18).
31.4	Dass die Nachtruhe zwischen 22 und 6 Uhr eingehalten wird und alle Lüfter und Klimageräte, die über 45 Dezibel Geräusche erzeugen, abgeschaltet werden.	Die Beschränkung der Öffnungszeit von 8:00 bis 21:00 Uhr sowie der Lieferzeiten von 7:00 bis 20:00 Uhr wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben. Lüfter und Klimageräte müssen die dem Lärmschutzkonzept zugrunde gelegten Lärmwerte einhalten.
31.5	Dass die Aufstellung der 6 m hohen Fahnenmasten, die unzumutbare Geräusche verursachen, unterbleibt. Gleichfalls sollte Abstand von der Aufstellung der fast 10 m hohen Werbesäulen genommen werden (Das Kanzlerfeld ist nicht Las Vegas).	Auf die an der Stauffenbergstraße geplanten drei Fahnenmasten, die der Wohnbebauung am nächsten stehen, wird verzichtet. Die verbleibenden drei Fahnenmasten an der Bundesallee müssen mit innenliegenden Seilzügen ausgestattet sein, was weniger Windgeräusche verursacht. Auf den Werbepylon wurde verzichtet. In der Fassung des Bebauungsplanentwurfes zur zweiten öffentlichen Auslegung sind diese Modifizierungen bereits enthalten.
31.6	Da bereits Supermärkte in Braunschweig bis 24 Uhr geöffnet haben, muss verbindlich für alle Zeiten geregelt werden, dass dieser Markt spätestens um 22 Uhr schließt.	Die Beschränkung der Öffnungszeit von 8:00 bis 21:00 Uhr wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben.
31.7	Die in der Bezirksratssitzung vom 21.05.2014 vorgestellte Verkehrsregelung ist so nicht ausführbar.	Die geplante Erschließung sowie die Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenverkehr wurde durch ein einschlägiges Fachplanungsbüro untersucht und die Funktionstüchtigkeit bestätigt.
31.8	Die vorgestellte Querungshilfe ist lebensgefährlich, vor allem für Kinder, ältere Anwohner und vor allem für Fahrer von Fahrrädern	Die geplante Querungshilfe wird nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt,

	mit Kinderanhänger (Schon heute bilden sich in den Früh- und Abendstunden Staus). Die Ausfahrt des vorhandenen EKZ- Parkplatzes wurde nicht berücksichtigt.	wie viele andere bereits ausgeführte Querungshilfen im Stadtgebiet. Es ist davon auszugehen, dass die bestimmungsgemäße Benutzung problemlos möglich ist. Im Übrigen verbleibt immer noch die Möglichkeit, den zusätzlichen ampelgeregelten Fußgängerüberweg im Kreuzungsbereich Bundesallee / Stauffenbergstraße zu nutzen.
31.9	Der auf dem Flyer der Stadt Braunschweig zur Umgestaltung der Bundesallee abgebildete Alleebaum müsste der Einfahrt zum Kundenparkplatz geopfert werden. Die bereits erfolgte Anpflanzung eines Ersatzbäumchens kann jeder bereits besichtigen, zumal dieser in die eventuelle Straßenbahntrasse gepflanzt wurde.	Für die Zufahrt von der Bundesallee muss innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche kein Baum beseitigt werden. Maßnahmen im Zusammenhang mit der Realisierung der Stadtbahn werden in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren geregelt.
31.10	Eine Zumutung für die Anlieger und Bewohner stellt die geplante Mauer Franz-Rosenbruch-Weg dar. Die Zeiten in der man in Deutschland Mauern errichtete, müsste doch vorbei sein (Keiner hat die Absicht eine Mauer zu errichten (W. Ulbricht, doch die Fa. Görge) Ich bitte meine Einsprüche mit zu berücksichtigen.	Die geplante Lärmschutzwand dient dem Lärmschutz. Mit der vorgesehenen Höhe überschreitet sie nicht die Höhe von Einfriedungen, die an der Grundstücksgrenze auch ohne Zustimmung eines Nachbarn nach Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) zulässig wäre.
31.11		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Auf den Werbepylon wurde verzichtet. Die Fahnenmasten im Bereich der Stauffenbergstraße entfallen.Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind entsprechend angepasst worden. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weiteren Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
32	**Stellungnahme Nr. 32** **Schreiben von *Name* vom 15.08.201**	**<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>**
32.1	Wir nehmen Stellung zu den ausgelegten Unterlagen betreffend das Bebauungsplanverfahren. **Städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB** Die städtebauliche Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird mit der Sicherstellung der Nahversorgung im Stadtteil Kanzlerfeld begründet. In den Planungsunterlagen unter Punkt 3 des Begründungsentwurfs wird auf den veralteten Stand Bezug genommen und angegeben, dass auf Grund der komplizierten Eigentumsverhältnisse im bestehenden Einkaufszentrum eine angemessene Vergrößerung der Verkaufsfläche durch bauliche Erweiterung nicht möglich sei. Inzwischen haben sich die Eigentumsverhältnisse geändert. Der Eigentümer des ehemaligen Drogeriemarktes der Firma Schlecker, *Name*,	Es wird nicht bestritten, dass durch Zusammenlegung von verschiedenen Räumlichkeiten eine Vergrößerung der Verkaufsfläche im Altbestand theoretisch denkbar wäre. Eine Erweiterung des Gebäudes ist hingegen nicht denkbar, da hier das derzeitige Planungsrecht entgegensteht. Die Immobilie ist im Besitz einer Eigentümergemeinschaft mit über 60 Teileigentümern. Der Betreiber des Marktes ist selbst nicht Eigentümer. Ein Umbau der Immobilie kann nur durch die Eigentümer veranlasst werden. Damit die Eigentümergemeinschaft eine Realisierung eines Umbaus prüfen

	hat die seit langem leer stehenden Räume der benachbarten Gaststätte hinzugekauft. Und im Einvernehmen mit den übrigen Eigentümern des Einkaufszentrums hat er die Bereitschaft signalisiert, die bestehende Verkaufsfläche des Supermarktes durch Umbaumaßnahmen zu erweitern. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, dass die Stadt die sich dadurch ergebenden Möglichkeiten geprüft hätte. Die Nutzung vorhandener Flächen im Stadtteilzentrum wäre doch der erste Schritt, bevor an einen Neubau gedacht wird. Für den Fall, dass die Firma Görge nach Umbau und Erweiterung der Räumlichkeiten nicht bereit wäre, den Supermarkt weiter zu führen, hat sich meines Wissens ein Supermarktbetreiber, der ein qualitativ gleichwertiges Sortiment führt wie Görge, angeboten, dort einen Supermarkt zu betreiben.	kann, wurde das Bebauungsplanaufstellungsverfahren für einen Zeitraum von ca. einem ½ Jahr unterbrochen. Nach Ablauf des Zeitraumes wurde der Stadt mitgeteilt, dass die gewünschte erweiterte Verkaufsfläche nicht zur Verfügung gestellt werden könne. Darüber hinaus sind Ladenlokale, die zwischenzeitlich vakant waren, wieder belegt worden. Der Stadtverwaltung liegt ein Schreiben der REWE Markt GmbH vor, in dem sie sich äußert, an dem Standort Interesse zu haben, aber eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 800 m² besser auf 1000 m² benötigen. Die bekannten Schwierigkeiten einer Vergrößerung der Verkaufsfläche am Altstandort sind bekanntlich die Ursache, warum der angestammte Betreiber umsiedeln möchte. Im Übrigen hat REWE selbst bisher keinerlei Kontakt mit der Stadtverwaltung aufgenommen, um die Ernsthaftigkeit des Interesses an dem Standort zu untermauern.
32.2	<u>Mit der Erweiterung des bestehenden Supermarktes wäre die Nahversorgung im Kanzlerfeld zu sichern.</u> Denn ein von der Stadt Braunschweig beauftragter Gutachter sieht in seiner Prognose, dass für das Jahr 2015 eine Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von ca. 725 bis 750 m² ausreichend ist. Das entspricht auch dem Gutachten von Dr. Donato Acocella aus dem Jahr 2010 und ist nachvollziehbar.	Der Wert der Wettbewerbsprognose für das Jahr 2015 mit 725 bis 750 m² bezieht sich ausschließlich auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel. In dem Lebensmittelmarkt werden auch Produkte aus dem Segment Drogerie-/Parfümerie angeboten. Das Einzelhandelsgutachten hat für dieses Segment weitere 75 m² prognostiziert, sodass der Wettbewerbsprognosewert für das Jahr 2015 insgesamt eine Fläche von 800 bis 825 m² beträgt. Eine entsprechende Erweiterung lässt sich nicht am Altstandort realisieren (siehe hierzu Stellungnahme zu lfd. Nr. 32.1).
32.3	Warum nun aber von dem beauftragten Gutachter der Fa. Lauwig bzw. der Stadt Braunschweig für das Jahr 2020 eine Verkaufsfläche von ca. 1.400 bis 1.500 m² vorgesehen wird, ist nicht erkennbar. Das würde bedeuten, dass sich der Bedarf an Nahrungs- und Genussmitteln im Kanzlerfeld in 5 Jahren verdoppeln soll! Das erscheint uns völlig zweifelhaft. Die für das Neubauvorhaben geplante Verkaufsfläche von 1.200 m² wirft die Frage auf, ob es hier wirklich nur um die Nahversorgung des Kanzlerfeldes geht. Nach Aussage des verantwortlichen Architekten Herrn Meißner, im Rahmen der Erläuterung des Planvorhabens auf der Stadtbezirksratssitzung am 21. Mai 2014 geht es um den Einzugsbereich Lehndorf, Lamme, Watenbüttel, Völkenrode und Kanzlerfeld sowie das Anziehen von Kundenströmen über die Bundesallee.	Im Rahmen der Verfahrensumstellung wurde das Einzelhandelsgutachten aktualisiert und die nach Landesraumordnungsprogramm (LROP) und Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) erforderlichen Prüfkriterien angewandt. Unter Anwendung dieser Prüfkriterien des Konzentrations-, des Integrations- und des Kongruenzgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbotes ist auch bei einer Wiederbelegung des Marktes am Altstandort eine verträgliche Verkaufsfläche von 920 m² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie 150 m² im Sortiment Drogerie/Parfümerie (insgesamt 1070 m²) verträglich. Dieser Wert ist in die Aktualisierung des Bebauungsplanentwurfes eingeflossen.

	Es geht also nicht um die Nahversorgung, sondern um die Optimierung der wirtschaftlichen Belange der Firma Görge und EDEKA. Diese Belange können aber nicht die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB begründen. Zudem ergäbe sich durch die Realisierung des Planvorhabens mit dem bestehenden und dem geplanten Supermarkt zusammen eine Verkaufsfläche von ca. 2.000 m²! Eine Fläche dieser Größenordnung benötigt das Kanzlerfeld auch längerfristig nicht.	Zur städtebaulichen Erforderlichkeit: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2. sowie lfd. Nr. 1.4.
32.4	**Soziale Belange** Ursprünglich war der westliche Teil des Bebauungsplanes Vorbehaltsfläche für eine Kindertagesstätte. Wie die mit der Überprüfung beauftragte Fachverwaltung zu der Ansicht gekommen ist, dass auf die Fläche für eine Kindertagesstätte verzichtet werden kann, ist aus den Planungsunterlagen nicht ersichtlich. In der Bürgersprechstunde vom 21. Februar 2013 hat ein Vater gesagt, er warte schon seit Jahren auf einen Kita-Platz. Ebenso wenig findet Berücksichtigung, dass der östliche Teil des Bebauungsplanes, der als Bolzplatz ausgewiesen ist, gern von Kindern und Jugendlichen genutzt wird. Die hohen Bäume spenden im Sommer reichlich Schatten, und deshalb werden dort auch gern Kindergeburtstage ausgerichtet. In Punkt 4.1 wird lediglich bestätigt, dass die siedlungsbestimmten Flächen intensiv genutzt werden. Für Kinder wäre der geplante Supermarkt zudem eine große Gefahr durch die Zunahme des Pkw und Lkw-Verkehrs über den Fuß- und Radweg an der Stauffenbergstraße. Kinder ab 5 Jahren gehen im letzten Kindergartenjahr allein ohne elterliche Begleitung morgens in der verkehrsdichten Zeit zum Kindergarten und kommen mittags und nachmittags auch ohne Begleitung eines Erwachsenen wieder heim.	Zum Erfordernis weiterer Kita-Flächen: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.6. Zum Bolzplatz: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 7.3. Gefahr für Kinder durch weiteren Verkehr: Geh- und Radwege sind vorhanden. KFZ-Fahrer haben die allgemeinen Verkehrsregeln zu berücksichtigen. Danach haben sie an Ein- und Ausfahrten den Vorrang von Fußgängern und Radfahrern zu beachten. Die hier geplante Erschließung ist generell üblich und wurde an einer Vielzahl vergleichbarer Situationen erfolgreich umgesetzt.
32.5	**Umweltbelange** Gemäß§ 13 Abs. 1 Satz 4 BauGB ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des§ 13a BauGB, erlassen im beschleunigten Verfahren, ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet werden soll, das der UVP-Pflicht nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegt. Das Bauvorhaben ,,Franz-Rosenbruch-Weg" stellt sich als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dar. Für ein Bauvorhaben solchen	Nach dem UVPG ist für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Wenn nach überschlägiger Einschätzung mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, ist eine reguläre Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich und der Weg des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen. Bauvorhaben stellen in der Regel immer einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dabei ist nicht jeder Eingriff als erheblich einzustufen.

	Umfangs besteht nach dem UVPG die Pflicht zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Unter Punkt 4 des Begründungsentwurfs wird angegeben, dass zwar eine Vorprüfung durchgeführt worden, eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglich aber nicht erkennbar sei. Diese Einschätzung wird durch die Planungsunterlagen einschließlich der Gutachten nicht getragen. Im Gegenteil: Der grünordnende Fachbeitrag beschreibt zwar die vielfältigen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und das Stadtbild, bewertet sie dann aber als unerheblich ohne dass dies nach zu vollziehen ist. Die Beurteilungen der Pflanzen- und Tierwelt sowie des Bodens und des Wassers stützen sich überwiegend auf Vermutungen. Immerhin ist geplant, dass die Gehölze am südlichen Rand des Plangebietes erhalten werden sollen. Und gleichzeitig machen wir darauf aufmerksam, dass die wirklich großen Bäume sich in der Mitte des Grundstückes und am westlichen Rand zur Bundesallee hin befinden. Dort bilden sie eine richtige Schutzwand und leisten auf diese Weise einen großen Beitrag zur Lärmminderung seitens der Bundesallee.	Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Nach Einschätzung der Verwaltung wurden zwar Beeinträchtigungen der betrachteten Schutzgüter erkannt. Die Beeinträchtigung wurde aber nicht als so erheblich eingestuft, dass hierdurch eine reguläre Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst werden würde. Im weiteren Verfahren ergaben sich diesbezüglich andere Erkenntnisse aufgrund aktueller Rechtsprechung. Demnach wurde durch ein Gericht die Betrachtung der Erheblichkeit bei erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen im Hinblick auf die Einhaltung von Immissionsgrenzwerten in der Nachbarschaft strenger gesehen, als die bisher in der Verwaltung angewandte Rechtsinterpretation. Dies hat dazu geführt, dass das Planaufstellungsverfahren nach der dritten öffentlichen Auslegung in ein „Normalverfahren“ umgewandelt wurde. In diesem Zusammenhang wurde eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung durchgeführt und der Begründung ein Umweltbericht beigefügt. Einzelne Bäume oder Baumgruppen führen unter physikalischen Gesichtspunkten nicht zur Minderung von Lärmimmissionen.
32.6	Der Parkplatz des geplanten Supermarktes soll laut Planungsunterlagen mit Pflastersteinen belegt werden, damit das Wasser besser ablaufen kann. Und er soll mit einer Asphalt bedeckt werden, um die Rollgeräusche der Pkw's und Lkw's zu minimieren. Das scheint noch nicht ausreichend durchdacht worden zu sein.	Die einzelnen Stellplätze der Stellplatzanlage sollen mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt werden. Die Fahrgassen sollen mit Asphalt ausgebildet werden, um die Rollgeräusch der Fahrzeuge zu minimieren.
32.7	Das schalltechnische Gutachten bestätigt, dass die Orientierungswerte zur Tagzeit gemäß DIN 180005- trotz der geplanten Lärmschutzwände- deutlich überschritten werden. Unter 5.8 ist zu lesen: "Die Überschreitung kann toleriert werden, da Pegeländerungen unter 3 dB(A) subjektiv nicht wahrnehmbar sind." Unsere Frage an Sie: Von wem kann die Überschreitung toleriert werden? Haben Sie die direkten Anwohner, die mit dem Lärm konfrontiert werden sollen, gefragt, ob sie die Lärmüberschreitung tolerieren? Wie Sie selbst schreiben, ist das Hören eine subjektive Wahrnehmung. Die Wahrnehmungsfähigkeit über die Sinnesorgane kann von Mensch zu Mensch sehr unterschiedlich sein. Wir bitten Sie daher, um eine ernsthaftere Betrachtung und einen sensibleren und respektvolleren Umgang mit den direkten Anwohnern in der Bergiusstraße, dem	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.19.

	Franz-Rosenbruch-Weg, der Stauffenbergstraße und der Julius-Leber-Straße.	
32.8	Außerdem liegt dem Gutachten zu Grunde, dass die Bundesallee als eine stark befahrene Straße eingestuft wird. Als Bewohner/-in des Kanzlerfeldes erleben wir, dass die Bundesallee nur morgens in der Zeit von 7.15 bis 8.00 Uhr, wenn der Berufsverkehr beginnt, stark befahren ist. Das ist aber erst so, seit das Baugebiet in Lamme bewohnt wird. Auf Grund der Engpässe auf der B 1 nehmen viele Lammer den Umweg über das Kanzlerfeld in Richtung Stadt. Zu anderen Zeiten des Tages ist es zeitweise absolut still auf dem geplanten Grundstück und kein Auto zu sehen oder zu hören. Und diese Fehleinschätzung der stark befahrenen Bundesallee wird im Gutachten auch noch als Grund dafür angegeben, dass man dort bedenkenlos ein zusätzliches Gewerbe errichten könne. Weil die Lärm- und Abgasemissionen sowieso schon hoch wären. Das stößt bei uns auf zusätzliches Unverständnis. Zur Erklärung lassen Sie mich bitte einen Vergleich machen: Wenn Sie krank sind und zum Arzt gehen - erwarten Sie dann, dass er Ihnen hilft, wieder gesund zu werden, oder dass er Ihnen eine Medizin gibt, die Sie noch kränker macht? Weil Sie ja sowieso schon krank sind?	Der Verkehrslärm auf den angrenzenden öffentlichen Straßen und der von dem Bauvorhaben verursachte Gewerbelärm wird getrennt voneinander betrachtet. Dabei muss der vorhabenbedingte Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte für die angrenzenden Wohngebiete zwingend einhalten. Dieser Bebauungsplanentwurf, der erstmalig öffentlich ausgelegen hat, hat diese Richtwerte überschritten. In den nachfolgenden Planversionen, die nachfolgend ausgelegt wurden, wurde das Lärmschutzkonzept modifiziert, um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie der Orientierungswerte nach DIN 18005 zu gewährleisten. Der Bebauungsplan OE 39 bezieht sich auf die abschließende Fassung des schalltechnischen Gutachtens vom 23.04.2018. Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung des aktuellen Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt. Die durch das Bauvorhaben verursachte Zunahme im öffentlichen Verkehr wird getrennt betrachtet. Nach den einschlägigen Regelwerken (RLS 90 – Lärmschutz an Straßen) ist die Zunahme des Beurteilungspegels deutlich weniger als 3 dB und ist damit zu vernachlässigen.
32.9	Nach unserer Einschätzung käme es durch die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens „Franz- Rosenbruch- Weg" zu folgenden nachteiligen Auswirkungen auf die Bewohner/-innen des Kanzlerfeldes Südwest, insbesondere auf die naheliegenden Bewohner/-innen der Einfamilienhäuser in der Bergiusstraße, Stauffenbergstraße, Julius-Leber-Straße und dem Franz- Rosenbruch-Weg: Es würde zu einem drastischen Anstieg des Lärmpegels kommen durch - an- und abfahrende Pkw's und Lkw's, - an der Kreuzung Stauffenbergstraße/Bundesallee wartende abfahrende Kunden und Lieferanten des Supermarktes, - an der Kreuzung Stauffenbergstraße/Bundesallee wartende Bewohner/-innen des Kanzlerfeldes Südwest, die mit dem Auto aus der Wohnsiedlung herausfahren wollen. Sie haben durch die Zunahme des Pkw-Verkehrs an der Kreuzung mit längeren Wartezeiten zu rechnen,	Die hier genannten Emissionen sind in dem Lärmschutzgutachten betrachtet worden.

	- mehr Fahrverkehr auf der Bundesallee, verursacht durch die größere Anzahl an Kunden, die vom Supermarkt aus den umliegenden Gemeinden angezogen werden, - die Betriebsanlagen des Supermarktes, - die Einkaufswagen, - die geplanten Werbefahnen.	
32.10	<u>Es wäre mit mehr Abgas-, Staub- und Geruchsemissionen zu rechnen durch</u> - an- und abfahrende Pkw's und Lkw's, - an der Kreuzung Stauffenbergstraße/ Bundesallee wartende abfahrende Kunden und Lieferanten des Supermarktes, - an der Kreuzung Stauffenbergstraße/ Bundesallee wartende Bewohner/-innen des Kanzlerfeldes Südwest, die mit dem Auto aus der Wohnsiedlung herausfahren wollen (s. oben), - mehr Fahrverkehr auf der Bundesallee auf Grund größerer Kundenzahl (s. oben), - die Betriebsanlagen des Supermarktes, - die Abfälle, die durch den Betrieb des Supermarktes entstehen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.38. Abgas-, Staub- und Geruchsemissionen von Betriebsanlagen des geplanten Lebensmittelmarktes (z.B. Rückkühler) sind nicht zu erwarten. Staub- und Geruchsemissionen von Abfällen können vernachlässigt werden, da die Müllcontainer eingehaust sind.
32.11	<u>Es wäre mit Lichtbelästigungen zu rechnen durch</u> - an- und abfahrende Pkw's und Lkw's, - die Werbeanlage des Supermarktes, - auf dem Parkplatz des Supermarkt stehende Lampen, - Licht, dass aus dem Supermarkt in den Franz-Rosenbruch-Weg fällt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.24.
32.12	<u>Es wäre mit einer Erwärmung der Umgebung zu rechnen durch</u> - die Betriebsanlagen des Supermarktes, - den Bodenbelag des Parkplatzes, der sich tagsüber von der Sonne aufheizt, - den dann fehlenden Kühleffekt der großflächigen Grünanlage, bei der die Rasenfläche völlig und die Bäume zum großen Teil zerstört werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.35.
32.13	<u>Es wäre mit Rückstaus sowohl in die Stauffenbergstraße als auch in die Julius-Leber-Straße zu rechnen.</u>	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.7.
32.14	Die vorgenannten Gründe haben uns zu der Auffassung geführt, dass das Bauvorhaben "Franz-Rosenbruch-Weg" UVP-pflichtig ist, womit der Weg über§ 13a BauGB ausgeschlossen ist. Insgesamt wäre entgegen der unter Punkt 4.4 aufgestellten Behauptung eine Verschlechterung der stadtklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten. Insbesondere dann, wenn zusätzlich zu dem geplanten Supermarkt die Verkaufsfläche des jetzigen Standorts erhalten bliebe. Denn wenn die dreifache Geschäftsfläche	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 32.5. Bei der Beurteilung der betroffenen Umweltbelange im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls werden ausschließlich die durch das neue Bauvorhaben verursachten Emissionen betrachtet. Die durch Nutzungen im Bestand verursachten Emissionen bestimmen den Istzustand und sind bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen bereits berücksichtigt. Durch das Hinzu-

	von ca. 2000 m² lukrativ genutzt werden soll, muss sich doch wohl auch die Kundschaft verdreifachen. Und das würde zwangsläufig zu schlechteren stadtklimatischen und lufthygienischen Verhältnissen führen.	treten des neuen Marktes wird das Kundenaufkommen am Altstandort sich mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erhöhen. Die vorgebrachte Einwendung kann insofern nicht nachvollzogen werden.
32.15	Unter Punkt 4.1 ist zu lesen “Das Vorhaben ist von vergleichsweise geringer Größe ... ". An dieser Stelle fehlt uns eine genaue Erläuterung. Mit welchem Gebäude wurde das Bauvorhaben denn verglichen? Die um das Plangebiet stehenden Einfamilienhäuser sind doch deutlich kleiner.	Die unter Punkt 4.6 zu lesende Formulierung “Das Vorhaben ist von vergleichsweise geringer Größe ... " bezieht sich auf die visuelle Auswirkung auf den Siedlungskörper. Dabei sind nicht einzelne benachbarte Gebäude sondern der Stadtteil insgesamt gemeint.
32.16	Auf einer von der Stadtplanung durchgeführten Informationsveranstaltung in den Rosenäckern in Lehndorf wurde von dem Bauvorhaben, mit Blick von der Bundesallee, eine geschönte Skizze gezeigt, bei der die Häuser am Franz-Rosenbruch-Weg das geplante Gebäude sogar weit überragten. Dem wäre aber nicht so bei einer Gebäudehöhe von 7,25 m. Besonders auf Grund der Tatsache, dass es sich um ein reines Wohngebiet handelt, und auf Grund der Nähe zu den umstehenden Einfamilienhäusern wirkt das Bauvorhaben unangemessen hoch und in seiner Gesamtgröße deutlich überdimensioniert.	Nach Aktenlage der Baugenehmigungen weisen das Gebäude Franz-Rosenbruch-Weg 1 eine Firsthöhe von ca. 7,0 m und das Gebäude Franz-Rosenbruch-Weg 3 eine Firsthöhe von ca. 8,2 m, das Gebäude Bergiusstraße 2E ca. 7,8 m, das Gebäude Bergiusstraße 2F ca. 8,5 und die Gebäude Stuffenbergstrtaße 2-2B ca. 7,4 m auf. Die maximal zulässige Gebäudehöhe des geplanten Lebensmittelmarktes in der Fassung der ersten drei Auslegungen betrug 6,70 m und die Gesamtgebäudehöhe 7,25 m. Bei einem Flachdach ist für den Betrachter insbesondere die Traufhöhe optisch wirksam. Die einer Entwässerung des Flachdaches geschuldete leichte Erhöhung zur Mitte des Daches ist aus üblichen Perspektiven nicht wahrnehmbar. Mit der Überarbeitung der Gebäudekubatur und einer Staffelung des geplanten Marktes wird die Traufhöhe im Bereich der Rotunde der Markthalle auf 7,55 m erhöht. Dieser wirksame Traufhöhenpunkt rückt aber von der vorhandenen Bebauung am Franz-Rosen-Bruch-Weg um ca. 15 m weiter nach Norden ab. Dazwischen, zur Bebauung am Franz-Rosenbruch-Weg gerichtet, liegen niedrigere Dachflächen mit Traufhöhen von ca. 3,7 m bis 6,3 m. Mit dieser Höhenstaffelung ist die Planung städtebaulich verträglich.
32.17	Ebenso erscheint die Anzahl der geplanten 60 Parkplätze für ein reines Wohngebiet deutlich zu hoch!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.47.
32.18	Dass es bei dem Bebauungsplan <u>nicht um die Nahversorgung</u> geht, ist letztendlich auch aus dem Bericht 5. 10.1 Werbeanlagen erkennbar: „Hohe Werbepylone oder Werbeanlagen .... Ab einer gewissen Höhenentwicklung entfalten sie ihre Wirkung <u>weit über das durch Wohnnutzung geprägte Gebiet hinaus.“</u> <u>Insofern kann auch das Argument nicht akzeptiert werden, dass die direkten Anwohner die verminderte Wohnqualität durch die</u>	Der Werbepylon ist ab der Planfassung zur zweiten öffentlichen Auslegung nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

	genannten negativen Auswirkungen tolerieren müssten.	
32.19	Die Belange der Anwohner in der Bergiusstraße und am Franz-Rosenbruch-Weg finden kaum und die Belange der Anwohner in der Stauffenbergstraße und Julius-Leber-Straße überhaupt keine Berücksichtigung.	Die Belange der benachbarten Wohnbebauung sind sehr wohl betrachtet worden. Sie sind mit den öffentlichen Belangen gegeneinander und untereinander abzuwägen. Dabei kann die Abwägung auch zugunsten oder zulasten eines Belanges getroffen werden. Der Belang der Sicherung der Nahversorgung als Pflichtaufgabe der Daseinsfürsorge hat einen hohen Stellenwert. Die benachbarte Wohnbebauung hat Anspruch auf ausreichenden Immissionsschutz. Dieser ist im weiteren Verfahren nachgebessert worden, sodass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 sicher eingehalten werden. Weitere Belange, wie beispielsweise Verlust einer schönen Aussicht, werden gesehen, führen aber nicht zur Verhinderung des Bauvorhabens.
32.20	Die Bewohner/-innen des Kanzlerfeldes sind seitens der Stadtplanung nicht gefragt worden, ob sie mit einem neuen Supermarkt an dem geplanten Standort einverstanden wären. Bei schriftlichen Meinungsumfragen von Haus zu Haus an Abenden und an Wochenenden haben sich zwischen 70% bis 80 % der erreichten Bewohner/-innen des Kanzlerfeldes ganz klar gegen den geplanten Supermarkt-Neubau ausgesprochen.	Für das Bebauungsplanverfahren ist die Form und der Umfang der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgeschrieben. Stellungnahmen zu einem Planverfahren können demnach im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung vorgebracht werden. Der Verwaltung liegen aus den bisher erfolgten drei öffentlichen Auslegungen ca. 230 Stellungnahmen vor, wobei diese sich auf eine Personengruppe von ca. 100 Einwendern bezieht. Der Verwaltung liegt zwischenzeitlich eine Unterschriftenliste von ca. 500 Bürgern vor, die das Neubauvorhaben befürworten.
32.21	Auf den gut besuchten Bürgerversammlungen und Informationsveranstaltungen zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Franz-Rosenbruch-Weg“ ist immer wieder zum Ausdruck gebracht worden, dass die Bewohner/-innen des Kanzlerfeldes den ruhigen und grünen Charakter ihres Stadtteils sehr schätzen. Es war für die meisten ein Kaufargument für das erworbene Eigenheim. Und von seiten der Stadt Braunschweig wurde vor dem Verkauf der Grünfläche den an Eigentum Kaufinteressierten auch versprochen, dass im Stadtteil Kanzlerfeld Südwest kein Gewerbebetrieb errichtet und geführt werden darf, um die ruhige Wohnlage zu gewährleisten. Die großflächige Grünanlage mit der freien grünen Wiese hat eine entspannende Wirkung schon im Eingang zum Kanzlerfeld Südwest. Sie hat für die Kanzlerfelder Bürger/-innen einen sehr hohen Erholungswert,	Zum Verlust der Grünfläche: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.18. Zum Gewerbebetrieb: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 28.15.

	auch durch den Bewegungsfreiraum, den sie bietet.	
32.22	Auf Bürgerversammlungen und Informationsveranstaltungen wurden immer wieder Bedenken hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen und des Pkw- und Lkw-Verkehrs geäußert. Eltern und Großeltern kleiner Kinder haben ihre Sorgen um ihre Kinder und Enkelkinder auf Grund des zu erwartenden zunehmenden Straßenverkehrs, insbesondere über den Fuß- und Radweg der Stauffenbergstraße, zum Ausdruck gebracht.	Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte, insbesondere durch Feinstaubbelastung ist nicht zu erwarten (siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. 1.38). Mit dem aktualisierten Lärmschutzkonzept werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 der angrenzenden WR-Gebiete eingehalten. Ein unzumutbares Verkehrsrisiko durch Zunahme des Verkehrs wird nicht gesehen.
32.23	Diese Interessen wurden von der Stadtplanung nicht berücksichtigt. Es entsteht der Eindruck, dass spezifische wirtschaftliche Interessen im Vordergrund für das Bauvorhaben stehen, denen sich die Bewohner/-innen des Kanzlerfeldes unterordnen sollen. Zweifel kommen auf. ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füßen stehen. Wir bitten Sie dringend darum, von der Realisierung des Bauvorhabens am Franz-Rosenbruch-Weg abzusehen und die Nahversorgung durch die angebotene Erweiterung des bestehenden Supermarktes am David-Mansfeld-Weg zu unterstützen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11.
32.24		**Vorschlag der Verwaltung** Das Lärmschutzkonzept sowie die max. Verkaufsfläche wurde geändert. Auf den Werbepylon wurde verzichtet. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
33	**Stellungnahme Nr. 33** **Schreiben von *Name* vom 12.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
33.1	Ich fühle mich in meinem Recht auf umfassende Information im Rahmen der Bürgerbeteiligung zu o.g. Bebauungsplan grundsätzlich verletzt. Der Bauverwaltung ist bekannt, dass der geplante Neubau eines Lebensmittelvollversorgers das Wohnumfeld der betroffenen Bevölkerung stark verändern und beeinträchtigen wird. Daher besteht großes Interesse an vollständiger Information, die sich Laien aus den ausgelegten Plänen nur zeitaufwendig erschließen können. Deshalb ist die Auslegungszeit vom 18.7. bis 18.8 2014 im Hochsommer und in den Schulferien	Nach allgemeiner Rechtsprechung ist eine Auslegung während der Sommerferien nicht zu beanstanden. In diesem Fall hat die Auslegung zu mehr als einem Drittel außerhalb (vor) der Sommerferien stattgefunden. Die Auslegung begann am 18.07.2014, die Ferien begannen am 31.07. 2014.

	eine nicht akzeptierbare Beschränkung des Rechtes auf Stellungnahme.	
33.2	Weder in der öffentlichen Veranstaltung am 29.01.2013, noch in Fragestunden des Bezirksrates, ist außer Zeichnungen und Beschreibung des Bauvorhabens kein Hinweis auf die rechtlichen Verhältnisse des § 13a BauGB gegeben worden. Erst aus den textlichen Festsetzungen und Begründungen zu den ausgelegten Plänen wird deutlich, dass der Investor und Eigner des Grundstückes nach Genehmigung der Kommune selbst den Bebauungsplan entwickeln lässt und für alle damit verbundenen Kosten der Planungsbüros und Gutachter aufkommen muss.	Nach § 13a BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung unter Beachtung bestimmter Voraussetzungen in einem sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies betrifft ausschließlich die Verfahrensart. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan kann sowohl in einem beschleunigten als auch in einem Normalverfahren aufgestellt werden. In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan können auf Grundlage von § 12 BauGB von allgemeinen Bebauungsplänen abweichende Regelungsinhalte getroffen werden. In einem den vorhabenbezogenen Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Vertrag wird in der Regel die Durchführung und Realisierung des abgestimmten Vorhabens und die Übernahme von damit verursachten Kosten und Maßnahmen geregelt. Dazu gehört auch die Ausarbeitung einer städtebaulichen Planung einschließlich erforderlicher Fachgutachten auf Kosten des Vorhabenträgers. Im Übrigen ist der Aspekt der Verfahrensart durch die Umstellung auf ein klassisches Verfahren nicht von Belang.
33.3	Damit wird deutlich, dass die Interessen des Investors und des späteren Marktbetreibers im Vordergrund stehen, dass die Stadt Braunschweig in einen gewissen Zugzwang kommen könnte, zumal der Bezirksrat das Projekt mit angeschoben und von Anfang an unterstützt hat. Unter diesen Umständen wird verständlich, warum der Anspruch der Bürger auf Schutz ihrer Interessen und ihres Eigentums weitgehend unberücksichtigt bleibt, und dass die Verhandlungen mit den Hausbesitzern des derzeitigen Görge-Marktes am David-Mansfeld-Weg ins Leere laufen, solange die Hoffnung besteht, einen großen spektakulären Edeka-Görge-Markt bauen zu können.	Die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt davon unberührt (§ 11 Abs. Nr. 1 BauGB). Dies bezieht sich sowohl auf die Einhaltung von gesetzlichen Rahmenbedingungen und Grenzwerten als auch auf die Abwägung der von der Planung betroffenen Belange. Zur Entwicklungsmöglichkeit des vorhandenen Lebensmittelmarktes am Altstandort siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2, lfd. Nr. 1.4 sowie zu lfd. Nr. 32.1.
33.4	Es stellt sich in dem Zusammenhang die Frage, ob mit der Planbezeichnung: "Franz-Rosenbruch-Weg" das Bauvorhaben weniger öffentliche Aufmerksamkeit und Bedeutung finden sollte, denn dieser kurze Fußweg mit zwei 1½-geschossigen anliegenden Einfamilienhäusern ist namentlich nur den unmittelbaren Nachbarn sowie vielleicht den Radfahrern bekannt, die ihn als Alternative zur Bundesallee nutzen. Der laut Bebauungsplan OE 21 von 1981 geplante Kindergarten hätte die Adresse Stauffenbergstraße 1 bekommen, ein eindeutiger Hinweis auf bekannten Ort und Umgebung.	Das Plangebiet ist an drei Seiten von öffentlichen Straßen begrenzt, der Bundesallee im Norden, der Stauffenbergstraße im Westen und dem Franz-Rosenbruch-Weg im Süden. Da sowohl die Bundesallee als auch die Stauffenbergstraße weitere Flächen außerhalb des Plangebietes tangieren wurde der Franz-Rosen-Bruch-Weg als Bebauungsplanname gewählt. Um der nach allgemeiner Rechtsprechung erforderlichen Anstoßfunktion im Rahmen der öffentlichen Auslegung Genüge zu tun, erfolgte bei der öffentlichen Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes zusätzlich eine

		Beschreibung des Plangebietes durch Aufzählung sämtlicher angrenzender öffentlichen Straßen.
33.5	Der Investor hat den Bebauungsplan OE39 in allen Punkten zielgerichtet zu Gunsten seiner Interessen entwickelt. So soll an der vielbefahrenen Durchgangs- und Haupterschließungsstraße des Wohngebietes ein von weitem sichtbarer Lebensmittel-Erlebnis-Markt mit vollem Sortiment entstehen, mit firmentypischem Image in individueller, großzügiger, heute moderner Architektur. Es wird damit ein hochwertiges Qualitätsangebot signalisiert, um zum Anziehungspunkt der weiteren Umgebung zu werden. Die Frage, ob dieses Gebäude, ca. 54 m lang und 33 m breit mit zusätzlichen südlichen Anbauten, unter einer 7 m hohen rechteckigen ebenen Dachfläche- ev. mit zusätzlicher Photovoltaik- sich in die kleinteilige Wohnbebauung einfügt, wurde nicht ausreichend geprüft. Der Bebauungsplan Kanzlerfeld Südwest von 1981 hat den Bauherren strenge Vorschriften gemacht zwecks einheitlicher Gestaltung des gesamten Wohngebietes. Die Grundstücke sind durch Erbbaurecht fortlaufend teuer und überwiegend so klein, dass für ausreichend Familienwohnraum das Dachgeschoß oft mit Drempel ausgebaut werden musste. Ferner ist die zulässige bebaubare Fläche für den Markt dreimal größer als für den einst geplanten Kindergarten. Unter diesen Aspekten kann der Neubau nur als Fremdkörper angesehen werden, der mit der Eigenart der Umgebung nichts gemein hat und den bestehenden Rahmen des reinen Wohngebietes sprengt und zwar in der Bauweise, in Maß und Art der baulichen Nutzung und in der überbauten Grundfläche. Deshalb lehnen die Nachbarn mehrheitlich den Neubau auf dem Eckgrundstück Bundesallee/ Stauffenbergstraße ab.	Der Vorhabenträger übernimmt zwar die Kosten für die Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes sowie der planbegleitenden Fachgutachten. Die Verantwortung über das Verfahren und die Berücksichtigung und Wertung von unterschiedlichen Belangen sowie deren Abwägung obliegt jedoch gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB grundsätzlich der Gemeinde. Zur baulichen Gestaltung siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.28.
33.6	Ein weiterer Punkt der Ablehnung begründet sich auf die zu erwartenden schwierigen Verkehrsverhältnisse an der Einmündung Leberstraße und der einzigen Ausfahrt aus der Stauffenbergstraße sowie vor allem auf der Bundesallee mit: – einer ampelgesicherten Kreuzung, – drei Abzweigungen in Wohngebiete, davon zwei mit Straßen - und Fußgängerampel, – Ein- und Ausfahrt zum Einkaufszentrum, dazwischen Parkplätze parallel zur Straße, – drei Bushaltestellen,	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.7.

	– drei Fußgängerüberwegen mit Mittelinsel, – zukünftig die volle Zufahrt zum neuen Einkaufsmarkt über den dazugehörigen Parkplatz. Das alles soll auf den ca. 850m zwischen dem Pawelschen Holz und dem v. Thünen-Institut unfallfrei und flüssig funktionieren auch in Notfällen und bei Staus auf der A2, B1, B214?	
33.7	Die Zeichnungen und zugehörigen Texte des Bebauungsplanes zeigen in vielen Punkten, dass die Belange der Nachbarn, der Erhalt eines ruhigen, durch grüne Freiflächen aufgewerteten Wohngebietes mit der Verträglichkeit des Gewerbebetriebes eines Vollversorgers weniger gewichtet wurden. In den Plänen und textlichen Festsetzungen, Begründungen und Gutachten zeigen sich auch Widersprüche und ungeklärte Probleme, die zu Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Bauausführung und zu möglichen zukünftig Änderungen und Ergänzungen führen können.	Zu den Belangen des Lärmschutzes siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.19. Im Rahmen der mehrfachen Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurden etwaige Unklarheiten in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung ausgeräumt.
33.8	– Als Flachdächer zur Begrünung stehen nur Restflächen zur Verfügung auf eingeschossigen Gebäudeteilen unter dem großen Dach, wenn dort Photovoltaik gebaut wird.	Im Zusammenhang mit der Verfahrensumstellung ist eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung erforderlich. Bei der Bilanzierung wird die Dachbegrünung nicht als Ausgleich gewertet. Insofern ist eine (auch nur teilweise) Begrünung der Dachfläche aus naturschutzrechtlichen Belangen nicht erforderlich.
33.9	– In den zeichnerischen Festsetzungen ist die Baufläche mit 66.50m Länge angegeben. Das bedeutet, dass der Anbau für Abfallentsorgung nach Süden erweitert werden könnte.	Abgesehen davon, dass im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Vorhabenplan bei der Realisierung des Bauvorhabens bindend ist, wurde bei den nachfolgenden Änderungen des Bebauungsplanentwurfes die überbaubare Grundstücksfläche modifiziert. Insgesamt wurde sie verkleinert, sodass praktisch nur noch geringer Spielraum für Baukörperanpassungen im Rahmen der Ausführungsplanung möglich sind.
33.10	– Die nicht sehr breite PKW-Ausfahrt zur Stauffenbergstraße muss auch von Fußgängern, Rollstuhlfahrern und Kinderwagen genutzt werden.	Die Ausführung der geplanten Ausfahrt zur Stauffenbergstraße entspricht den Anforderungen der hier anzuwendenden Garagen- und Stellplatzverordnung.
33.11	– Die Schallschutzgabione, 1.80 m hoch, und ca. 1,00 m breit, geht laut Zeichnung bis an die Grenze zum Fußweg. Die Sichtbehinderung für ausfahrende PKW und dem nach Norden fließenden Verkehr auf der Stauffenbergstrasse ist vorprogrammiert, gefährlich besonders für Fahrradfahrer bei schlechtem Wetter.	Die Lärmschutzwand wird zur Stauffenbergstraße hin um 2,5 m verkürzt, um eine bessere Sicht auf den Geh- und Radweg zu ermöglichen.
33.12	– Die Einhausung zur LKW-Entladung Ist mit ca. 20m zu kurz, um 5-achsige Fahrzeuge mit Ladeklappe und erforderlichem	Die Belieferung per LKW erfolgt nicht über 5-achsige Fahrzeuge.

	Bewegungsraum bei geschlossenen Toren zu entladen. Außerdem sollte sie zusätzlich schallgedämmt sein wie die Einkaufswagenbox. An- und Abtransporte durch geplante Eingänge zu Lagerflächen auf der Nordostseite und Südseite dürfen keine Verkehrsstörung oder Lärm verursachen.	
33.13	– Die Lüftungs- und Kühlanlagen auf der Einhausung platziert, 4,60 m über Niveau und höher als die Schallschutzgabione, werden nicht nur die südlichen Nachbarn und Fußgänger mit ständigen Geräuschen und Gerüchen zusätzlich erheblich belästigen.	Die Lage und Höhe der Rückkühlerstandorte sind beim überarbeiteten Lärmschutzkonzept berücksichtigt worden. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 der angrenzenden Wohnbebauung werden eingehalten. Details der Ausführung der Anlieferzone werden unter Berücksichtigung der TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
33.14	– Das Pflaster auf den PKW-Standflächen soll zwecks Minderung der Fahrgeräusche 2 bis 3 mm Fugenbreite haben, aber als Ökoverbundpflaster zwecks Versickerung von Regenwasser mindestens 20% Fugenanteil.	Dieser Widerspruch wurde in den nachfolgenden Fassungen des Bebauungsplanentwurfes korrigiert.
33.15	– Schafft der Regenwasserkanal der Staufenbergstraße auch bei Starkregen die zusätzlichen Zuflüsse der Parkplätze und des Marktgebäudes ohne begrüntes Dach?	Grundsätzlich ist die Entwässerung des Grundstückes möglich. Im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung wird geprüft, ob ggfs. auf dem Grundstück Vorrichtungen zur Wasserrückhaltung verbunden mit einer verzögerten Abgabe an die Kanalisation erforderlich sein werden.
33.16	– Der Erhalt der vorhandenen großen Bäume an der Bundesallee und dortige Neupflanzungen werden illusorisch sein, sie behindern den Blick auf den Neubau und seine Werbewirkung für vorbeifahrende Kunden.	Die Werbewirksamkeit des Neubaus für vorbeifahrende Kunden ist für den Erhalt vorhandener Bäume und geplante Neupflanzungen nicht relevant.
33.17	– Die Abmessungen des Marktgebäudes in Länge, Breite und Höhe von 6,70 an der Traufe sind schon eine Zumutung; zulässige Photovoltaikanlagen bis zu 1.80 m Höhe hinter senkrechter Verkleidung, auch wenn sie 2,00 m hinter der Traufe zurückgesetzt werden, sind in dieser Umgebung unerträglich.	Zur <u>Abmessung des Gebäudes:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.41. Zur <u>Höhe des Gebäudes:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 32.16.
33.18	– Die Geschäftszeiten der Lebensmittelmärkte gehen heute oft von 7.00 bis 21.00 Uhr, Tendenz steigend. Wegen nächtlicher Störungen durch Lärm, Verkehr und Licht mit Fernwirkung von Haus, Werbung und Parkplätzen sollten die Öffnungszeiten vertraglich begrenzt werden.	Die Öffnungszeiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.
33.19	– Die östliche Lärmschutzwand kann nicht erhöht werden, weil die gewünschte große Anzahl von Parkplätzen verhindert,	Die Wasserleitung wird verlegt, sodass die Lärmschutzwand mit ausreichender Höhe und entsprechendem Grenzabstand außerhalb der derzeitigen Leitungstrasse realisiert werden kann.

	dass sie außerhalb der Leitungsvorbehaltsflächen für größeres Gewicht gegründet werden kann.	
33.20	Ich erwarte, dass bei weiterer Prüfung des Bauvorhabens der Wert des vor 35 Jahren mit großem planerischem Aufwand einheitlich gestalteten Wohngebietes für ganz Braunschweig erkannt wird. Die Interessen der Anwohner gegenüber denen des Investors sollten stärker berücksichtigt werden, auch in Bezug auf den Erhalt des vorhandenen Einkaufszentrum.	Neben dem öffentlichen Belang der notwendigen Sicherung der Nahversorgung werden die Interessen der Anwohner sowie des Investors gegeneinander abgewogen. Dabei hat der Belang der Sicherung der Nahversorgung als öffentliche Aufgabe der allgemeinen Daseinsfürsorge einen hohen Stellenwert. Die zu berücksichtigenden Belange der Anwohner umfassen insbesondere schutzwürdige Belange, wie die Einhaltung von Immissionsrichtwerten und sonstigen Grenzwerten. Die Erhaltung einer schönen Aussicht oder der Anspruch auf eine unveränderte Umgebungssituation sind dabei von nachgeordneter Bedeutung. Die wirtschaftlichen Interessen des Investors stehen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht im Focus. Gleichwohl ist eine wirtschaftliche Auskömmlichkeit des Vorhabens notwendig, um den Betrieb langfristig sichern zu können.
33.21		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
34	**Stellungnahme Nr. 34** **Schreiben von *2 Namen* vom 15.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
34.1	**1.** Der Bau des Marktes ist somit kein Nahversorger mehr. Die Größe des Marktes ist für uns ein Vollversorger.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 13.9.
34.2	**2.** Die Bauhöhe von 6,85m ist in diesem Wohngebiet eine nicht zumutbare Höhe. Hier kommen noch die Aufbauten und die Schräge des Daches hinzu. Wir können noch nicht einmal ein Kleingewerbe eröffnen, da diese Siedlung ein reines Wohngebiet ist. Die First- und Traufhöhe ist in der Bauordnung auch begrenzt worden. Dieser Klotz ist keine Augenweide für das Wohngebiet und ändert das Wohnbild sehr nachhaltig. Die sichtbare Front des Marktes auf der Bundesallee und der Stauffenbergstraße ist so unschön, dass das gesamte Erscheinungsbild des Kanzlerfeldes stark beeinträchtigt wird.	Die Firsthöhen der benachbarten Wohnbebauung betragen ca. 7 bis 8,5 m (siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 32.16). Nach der für die benachbarte Wohnbebauung geltenden örtlichen Bauvorschrift darf die Firsthöhe bei eingeschossigen Wohhäusern max. 8,5 m betragen. Die geplante Gebäudehöhe des überarbeiteten Bebauungsentwurfes beträgt max. 8,1 m. Diese Höhe wird als max. zulässig festgesetzt und darf nicht durch technische Anlage überschritten werden. Photovoltaikanlagen werden nicht auf der oberen Dachebene vorgesehen. Die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen und die Höhe von Gebäuden sind unabhängig voneinander zu betrachten.

34.3	**3.** Die Lärmbelästigung durch das An- und Abfahren der Kunden wird größer werden als beim Nahversorger am alten Standort, da hier zusätzlich ein Getränkemarkt vorgesehen ist. Durch diesen Getränkemarkt werden mehr Kunden mit dem Pkw anfahren als bei dem jetzigem Standort. Der Markt muss mehr Umsatz machen, damit sich der Markt rentiert. Dieses ist ein Argument von Herrn Görge.	Ein Getränkemarkt wird am neuen Standort nicht realisiert, sondern in den Räumlichkeiten des Altstandortes.
34.4	**4.** In diesem Jahr musste der Rettungshubschrauber im Kanzlerfeld bereits das 2. Mal landen. Dieses erfolgte eben auf diesem freien Platz. Wenn schon kein Jugendzentrum oder Kindertagesstätte vorgesehen ist, da ja "angeblich keine Kinder" mehr da sind, sollte ein Hubschrauberlandeplatz hierfür vorgesehen werden. Der Standort wäre ja zentral gelegen. Entgegen den Meinungen spielen nach wie vor regelmäßig Kinder auf dem Bolzplatz, welche ich fotografiert habe und die Bilder bei Bedarf nachreichen kann. Ich habe die Eltern, die dabei waren, auf die Umgestaltung hingewiesen, mit der Bitte sich bei den Ämtern oder beim Bezirksbürgermeister, zu melden. Der neu geplante Bolzplatz soll direkt unter Hochspannungsleitungen zur Verfügung gestellt werden, dieses ist unseres Erachtens wegen Elektrosmog nicht förderlich für die Gesundheit, und dort sollen die Kinder spielen? Wie gefährlich ist es, wenn Kinder unter den Hochspannungsleitungen Fußball spielen? Ich habe mal ein Kind mit einem Drachen von dort weggeholt! Kinder kommen auf solche Gedanken! Muss erst ein Kind verunglücken??	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. Im näheren Umfeld stehen auch weiterhin diverse Flächen zur Verfügung, die als Hubschrauberlandefläche fungieren können, ggf. auch Verkehrsflächen. Zum geplanten Ersatzstandort eines Bolzplatzes siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 7.3.
34.5	**5.** Die geplanten Radien für die LKW-Ein- und Ausfahrt sind zu klein gewählt. Dieses wurde bereits in Bezirksratssitzungen von verschiedenen Bürgern vorgetragen. Auch hier ist das Konzept nicht angepasst worden. Der Lkw sollte nicht auf die Gegenfahrbahn fahren um vom Gelände herunterzufahren.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.8 Abs. 3.
34.6	**6.** Vor 28 Jahren war nie die Rede von einer Änderung des Nutzungsplanes. Aus diesem Grund haben wir hier gebaut. Durch die Lärmbelästigung, Anlieferung der Waren und durch das erhöhte Fahraufkommen des Kundenverkehrs, wird die Wohnqualität in diesem Teil des Kanzlerfeldes herabgesetzt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.3.
34.7		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

35	**Stellungnahme Nr. 35** **Schreiben von *2 Namen* vom 15.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
35.1	Inhalt der Stellungnahme ist wortgleich mit der vorhergehenden Stellungnahme Nr. 34	Siehe Stellungnahmen der Verwaltung zu lfd. Nr. 34
35.2		**Vorschlag der Verwaltung** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
36	**Stellungnahme Nr. 36** **Schreiben von *Name* vom 17.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
36.1	Schrille Alarmglocken in Bebauungsplanverfahren**!** Es ist übliche Praxis in der chinesischen Provinz, wie die deutschen Medien regelmäßig schadenfreudig berichten, dass Bauunternehmer und Lokalpolitiker gemeinsam Projekte zum persönlichen Vorteil durchführen. Das übliche Muster ist, dass ein Unternehmer Grundstücke kauft, dann eine Bebauungsplanänderung durchgewinkt wird, der Unternehmer von der Grundwertsteigerung profitiert, und dann seine Freunde in der Politik daran teilhaben lässt. Derartige Praxis wird im Internet und in den internationalen Medien zu Recht als dreiste Korruption gebrandmarkt auch wenn die zuständigen Behörden sorgfältig das Verfahren durch Löcher in der Gesetzgebung steuern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
36.2	Solche Interessenverquickungen zwischen lokalen Bonzen und Provinzpolitikern sollte in Deutschland eigentlich längst der Vergangenheit angehören. Jedoch läuten bei der Durchsicht der Unterlagen zum Bebauungsplans „Franz-Rosenbruch-Weg“ (Kanzlerfeld) die Alarmglocken schrill. Der Baugrund- damals Planfläche für einen Kindergarten und Grünflächen- wurde 2011 an einen lokalen Unternehmer verkauft, und anschließend erst wird das Bebauungsplanverfahren „vorhabenspezifisch“ durchgeführt. Die Frage ist wie der Grundbesitz damals bewertet wurde. Entweder, der Kauf geschah auf der Basis des geltenden Bebauungsplanes, und der Unternehmer kann nach der Bebauungsplanänderung einen „windfall“ Gewinn einstreichen kann- ein klassisches Model der Korruption. Oder, der Kauf wurde in der Erwartung einer Bebauungsplanänderung durchgeführt (was einen hören Kaufpreis impliziert) - in dem Falle aber stellt sich die Frage wer damals wem welche Zusagen hinsichtlich der Bebauungsplanverfahrens gemacht hat, und welche Sachzwänge oder Interessenverquickungen dadurch geschaffen wurden die nun die Unabhängigkeit der betroffenen Bauordnungsamtsmitarbeiter und Lokalpoli-	Der Grundstückskaufvertrag wurde im Hinblick auf die Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes abgeschlossen. Im Vertrag wird darauf hingewiesen, dass ein Bebauungsplanverfahren erforderlich ist zur Schaffung eines entsprechenden Planungsrechtes. Da ein Bebauungsplanverfahren im Grundsatz ergebnisoffen ist, wird gleichzeitig darauf verwiesen, dass kein Anspruch auf den Planungsbeschluss oder den Satzungsbeschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht oder auf bestimmte Festsetzungen. Der Käuferin steht ein Rücktrittsrecht zu, sofern innerhalb einer definierten Frist der aufzustellende Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangt. Diese Regelungen entsprechen der üblichen Vorgehensweise beim Verkauf von städtischen Grundstücken zum Zwecke einer bestimmten Bebauung, für die das Planungsrecht angepasst werden muss.

	tiker beeinträchtigen. Bebauungsplanverfahren unterliegen aus guten Gründen gründlichen Prüfungen und Beschlussverfahren, und Vertreter der Stadt (als vormaligem Grundeigentümer) können vor einem Verfahren keine Zusagen zum Ausgang machen. Zudem führt ein Verkauf vor dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens zu einer Wettbewerbsverzerrung da andere mögliche andere Einzelhandelskaufleute von dem Verfahren ausgeschlossen sind und kein Wettbewerb um die beste Lösung stattfindet. Der Verkauf des Grundstückes wirft also sehr weitreichende ethische Bedenken auf.	
36.3	Zudem sind in dem Verfahren selbst einige Merkwürdigkeiten die den Verdacht der Interessenverquickung verstärken. Erstens sind da Antworten der Verwaltung zu Bürgereingaben die in vielen Punkten nicht auf den Kern der Fragen und Bedenken eingehen (www.braunschweig.de/politik/verwaltung/bekanntmachungen/akt bplaene/Anl. 7 OE 39 Stellungnahme zu weiteren Eingaben).	Diese Kritik kann inhaltlich nicht nachvollzogen werden. Bei der zitierten Anlage handelt es sich um eine Zusammenfassung von außerhalb der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Einwendungen mit entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung. In diesem Verfahrensstadium werden vorgebrachte Stellungnahmen nicht im Wortlaut dem Rat zur Entscheidung vorgelegt.
36.4	Zweitens ist da eine geänderte Verkehrsführung mit drei de-fakto-Kreuzungen auf 100 Metern Bundesallee die in früheren Stellungnahmen als hoch problematisch angesehen wurde.	Welche früheren Stellungnahmen gemeint sind, kann nicht nachvollzogen werden. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens Bundesallee / Stauffenbergstraße / Adolf-Bingel-Straße / Krukenbergstraße sowie der Erschließung des Baugrundstückes wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens nachgewiesen.
36.5	Drittens, wird das Bebauungsplanverfahren während der Sommerferien durchgeführt, ein legales Verfahren Öffentlichkeitsaufmerksamkeit in kontroversen Vorhaben zu minimieren.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 33.1.
36.6	Viertens sind da Provinzpolitiker die offensichtlich den Parteispenden des besagten Unternehmers hinterherlaufen und, besonders bedenklich, versuchen ihre eigenen Mitglieder einzuschüchtern mit dem Hinweis, dass der Partei wertvolle Spenden entgehen falls das Vorhaben nicht durchgeführt wird.	Zur Untermauerung dieser Behauptungen liegen der Verwaltung keine Erkenntnisse vor.
36.7	All diese Hinweise deuten für unvoreingenommene Leser der Dokumente darauf hin, dass hier ein Unternehmer seine lokale Marktmacht nutzt um Provinzpolitiker einzuschüchtern und Ihnen einzureden dass ein wirtschaftlicher Einzelhandelsbetrieb nur zu seinen Bedingungen machbar sei. Die Interessenverquickung der Entscheidungsträger ist offenbar; ob es sich um legales Ausnutzen von rechtlichen Schlupflöchern oder um unrechtmäßige Vorteilsnahme handelt kann ich nicht beurteilen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.

36.8	Ich empfehle dem Amt, die Sache unabhängig untersuchen zu lassen und derweil den Bebauungsplan auf Eis zu legen. Andernfalls wird sicher früher oder später jemand von außerhalb seine Nase in die Affäre stecken, mit nicht vorhersehbaren Reputationsfolgen für das Amt und die Stadt im allgemeinen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11.
36.9		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
37	**Stellungnahme Nr. 37** **Schreiben von *Name* vom 15.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
37.1	Hinsichtlich des o.g. Vorhabenbezogene Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift möchte ich Einspruch erheben aufgrund erstens wirtschaftlicher Bedenken und zweitens der Einwände nicht- ernstnehmende Beantwortung von Bürgereinwänden durch die Verwaltung. (http://www .braunschweig.de/politik_ verwaltung/ bekanntmachungen/akt_bplaene/ Anl._7 OE _39 Stellungnahme_zu_ weiteren_ Eingaben.pdf). ***Bedenken hinsichtlich der Wirtschaftlichen Konsequenzen für diverse Stakeholder*** <u>1. Das städtebauliche Problem der Siedlung Kanzlerfeld ist nicht im Bereich Franz-Rosenbruch- Weg, sondern im Bereich David-Mansfeld-Weg. Der vorgelegte Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift' loesst die existierenden Probleme dieses Bereichs nicht, sondern macht diese noch schwerer lösbar.</u> 1.1 Das existierende Einkaufzentrum wird von vielen als städtebauliche Fehlplanung der 80er Jahre betrachtet, da nicht nur die Ladenflächen für den Bedarf zu klein sind, sondern die gesamte Infrastruktur sowohl für Kunden also auch für Ladenbetreiber und Lieferanten unpraktisch ist- und auch schon in den 1980er Jahren war. Was der Stadtteil braucht, ist eine Lösung der existierenden Probleme. Der vorgeschlagene Neubau auf der anderen Seite der Hauptverkehrsstraße (Bundesallee) löst dieses Problem nicht, sondern macht die Probleme noch gravierender.	Ziel des Bebauungsplanes „Franz-Rosen-Bruch-Weg“, OE 39, ist nicht die Lösung von strukturellen Problemen des Einkaufszentrums am David-Mansfeld-Weg, sondern die Sicherung der Nahversorgung für den gesamten Ortsteil Kanzlerfeld. Die Probleme des vorhandenen Einkaufszentrums werden gesehen. Bei oberflächlicher Betrachtung erscheint eine Vergrößerung der Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt am Altstandort als eine einfache und für alle Betroffene vorteilhafte Lösung. Dies ist jedoch, wie unter lfd. Nr. 1.4 und 32.1 erläutert, nicht umsetzbar.
37.2	1.2 Städtebaulich ist ein Umbau dieses Zentrums dringlich geboten, und ein Supermarkt hätte in einem umgestalteten Bereich David-Mansfeld-Weg/ Bundesallee gut Platz. Das Hindernis scheint Unwilligkeit von Eigentümern	Ein Umbau und eine Modernisierung des alten Einkaufszentrums wären unbestritten vorteilhaft. Hierzu müssen jedoch bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Zum einen müssen die Eigentümer dazu bereit sein, es muss finanziert werden und das Baurecht darf nicht entgegenstehen. Die Immobilie

	und Mietern zu sein miteinander Lösungen zu suchen Es kann aber nicht die Aufgabe der Stadtplanung sein sich von Eigentümerblockadehaltungen erpressen zu lassen. Die Stadtplanung hat die Langzeitfolgen zu ergründen. ln diesem Falle ist ein wahrscheinliches Szenario ein sozialer Verfall des Bereiches David-Mansfeld-Weg, was zu einer Belastung der gesamten Siedlung würde. Da zwei Einkaufszentren in so unmittelbarer Nähe sind nicht wirtschaftlich zu betreiben sind, ist eine Verödung des existierenden Einkaufzentrums zu erwarten. Der Nahbereich ist zu klein um zwei miteinander konkurrierende Zentren zu tragen.	befindet sich im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft von über 60 Teileigentümern. Eine realisierbare Planung mit entsprechender Finanzierung ist nicht absehbar. Die Stadt kann weder die Eigentümer verpflichten noch selbst als Bauherr auftreten. Zur Sicherung der Nahversorgung ist eine Anpassung der Verkaufsfläche an heutige Standards erforderlich. Da eine Vergrößerung der Verkaufsfläche am Altstandort unter den gegebenen Verhältnissen nicht umsetzbar ist, ist die Verlagerung des Lebensmittelmarktes auf die andere Seite der Bundesallee eine Chance, an einem integrierten Standort, bezogen auf den gesamten Ortsteil, einen zeitgemäßen Lebensmitteleinzelhandel zu ermöglichen.
37.3	1.3 Da der neue Großsupermarkt anstrebt, alle Bedürfnisse des täglichen Lebens abzudecken (nur so ist die Größe der Planung zu erklären), ist nicht ersichtlich welche Nischen ein Geschäft an der Stelle des derzeitigen Goerge Marktes abdecken könnte. Soweit bekannt, ist es schon jetzt schwierig die kleineren Läden in dem Einkaufszentrum wirtschaftlich zu betreiben. ln der Dokumentation wird ein Drogeriemarkt erwähnt- ohne Einzelheiten zu nennen- aber dies ist nicht glaubwürdig. Das Problem ist das ein Drogeriemarkt- wie auch die Bäckerei und andere Geschäfte in dem Bereich von der Laufkundschaft ("Fußfall") abhängig sind. Der Fußfall ist aber jetzt schon sehr gering und es ist daher nicht ersichtlich wie Läden in dem Bereich wirtschaftlich zu betreiben wären wenn der Fußfall auf die andere Seite der Hauptverkehrsstraße umgelenkt wird. Es wird also einen wirtschaftlichen Wertverlust des Gewerbeeigentums am David-Mansfeld-Weg geben.	Lebensmittelmärkte, die als Vollversorger betrieben werden, benötigen aufgrund ihrer Sortimentstiefe und des Angebotes an Frischeprodukten mehr Fläche, als Discounter. Die mit der Neuplanung projektierte Verkaufsfläche entspricht einer im Lebensmitteleinzelhandel heutzutage gängigen Größe. Im Übrigen ist der bestehende REWE-Markt in Watenbüttel größer als der geplante Markt im Kanzlerfeld. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde erläutert, dass der derzeitige Betreiber des Lebensmittelmarktes am Altstandort, der auch den neuen Markt betreiben wird, prüft, ob er in den angemieteten Räumlichkeiten des Altstandortes einen Drogeriemarkt einrichtet, um einem drohenden Leerstand entgegen zu wirken. Nach aktueller Planung ist nunmehr die Einrichtung eines Getränkemarktes vorgesehen. Auch wenn der Lebensmittelmarkt auf die andere Seite der Bundesallee verlagert werden soll, bedeutet dies nicht automatisch den wirtschaftlichen Exodus des Altstandortes. Die Entfernung des neuen Marktes und die Hindernisse einer Querung der Bundesallee sind nicht so groß, als dass eine fußläufige Vernetzung der beiden Standorte unmöglich wird. Sowohl die Entfernung als auch eine etwaige Barrierewirkung der Bundesallee ist mit anderen Nahversorgungsstandorten in peripheren Ortsteilen beiderseits einer Hauptverkehrsstraße vergleichbar (z.B. Watenbüttel).
37.4	<u>2. Mit dem Einzug des Internets, insbesondere von neuen Online-zu-Offline Geschäftsmodellen, sind Großsupermärkte wie sie vom dem Investor angestrebt werden, ein Auslaufmodell.</u> 2.1 Hier- in Schanghai- bestellt man Waren über das Internet und bekommt sie noch	Auch wenn der Lieferservice oder Onlinehandel im Lebensmitteleinzelhandel immer mehr an Bedeutung gewinnt, hat sich dies in unserem örtlichen Umfeld noch nicht nachhaltig durchgesetzt. Nach Erhebungen des Handelsverbandes Deutschland (HDE) von 2016, veröffentlicht 2017, beträgt der Anteil

	am gleichen Tage zur Haustür geliefert. In einigen Branchen wird innerhalb einer Stunde geliefert. Es wird sicherlich ein paar Jährchen dauern bis ein so flexibler Lieferdienst in der Braunschweiger Provinz ankommt. Aber es ist schon jetzt klar das das derzeitige Model des Großsupermarkets innerhalb von kleineren Stadtteilen nur noch ein paar Jahre wirtschaftlich betreibbar ist. In anderen Worten, das Geschäftsmodel das dem ‚Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift' zu Grunde liegt ist ein Auslaufmodel.	des Online-Handels am Lebensmitteleinzelhandel bisher nur 1 %. Auch in Ballungsgebieten liegt er deutlich unter 10 %. Das schließt zwar nicht aus, dass in der Zukunft diese Handelsform sich auch hier stärker durchsetzen wird oder überkommenes Einkaufsverhalten gänzlich ablösen wird. Da diese Entwicklung derzeit hierzulande nicht absehbar ist, muss eine planerische Entwicklung der Nahversorgungsstruktur sich an den derzeit gängigen Strukturen und Rahmenbedingungen orientieren.
37.5	2.2 Das Konsequenz wird sein das die geplante Immobilie schon in wenigen Jahren in eine andere Nutzung überführt werden muss- oder brach liegt. Eine wirtschaftliche Nutzung einer so großen Einzelhandelsimmobilie wurde dann mehr Kunden aus größerer Entfernung bedienen müssen, was die Verkehrsprojektionen unrealistisch macht.	Warum in wenigen Jahren der geplante Neubau bereits brachliegen soll, ist nicht ersichtlich und nachvollziehbar. Warum darüber hinaus dann mehr Kunden aus größerer Entfernung bedient werden müssen, ist ebenfalls nicht nachvollziehbar.
37.6	2.3 Da es sich hier nicht um einen normalen Bebauungsplan, sondern um einen "Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift" trägt die Gemeinschaft de facto ein wirtschaftliches Risiko. Wenn das spezifische ‚Vorhaben' wirtschaftlich nicht mehr genauso wie geplant funktioniert hat die Gemeinschaft die Konsequenzen der wahrscheinlichen Anpassung des „Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift" zu tragen	Es ist zutreffend, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan geändert werden muss, wenn das Vorhaben einer komplett anderen Nutzung zugeführt werden soll. Eine Anpassung des Planungsrechtes müsste dann in einem förmlichen Bebauungsplanaufstellungsverfahren unter Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen. Im Rahmen eines solchen Verfahrens müssen dann wiederum die öffentlichen und privaten Belange bewertet und gegeneinander abgewogen werden.
37.7	3. Der Bau eines massiven Klotzes in unmittelbarer Nachbarschaft, und erhöhtes Verkehrsaufkommen, wird sich negativ auf den Wert der Grundstucke im Umkreis dieses Klotzes auswirken - nicht nur auf die unmittelbaren Nachbarn. Es ist nicht nachzuvollziehen wieso die Verwaltung anderer Auffassung ist. 3.1 Der Wert von Grundstücken in Wohnbereichen ergibt sich von der Lebensqualität der (potenziellen) Bewohner. Das Wohngebiet Kanzlerfeld Süd-West ist vor weniger als zwanzig Jahren mit sehr bestimmten Vorstellungen geplant worden, welche zur Lebensqualität des Gebietes beitragen. Ein großes, klotzförmiges Gebäude am Eingang zum Wohngebiet, Lärmschutzmauern, und Verkehr (sowohl Kunden als auch Lieferanten) beinträchtigen die Lebensqualität erheblich. Es ist erstaunlich wie dreist sich die Verwaltung sich von ihren Vorgängern	Dass sich der Wert von Grundstücken oder einer Immobilie maßgeblich von der Lebensqualität der Bewohner beeinflusst wird, ist zu bejahen. Zur Lebensqualität gehört aber nicht nur eine wohl geformte Umgebung, sondern auch eine gesicherte Nahversorgung. Eine fehlende oder unzureichende Nahversorgung schlägt bei einer Bewertung üblicherweise negativ zu Buche. Es ist nicht zutreffend, dass die örtliche Bauvorschrift für irrelevant erklärt wird. Vielmehr werden durch ein förmliches Rechtssetzungsverfahren die gestalterischen Regelungen geändert. Die bisher geltende Bauvorschrift für das Wohngebiet Kanzlerfeld-Süd gilt für das zu beplanende Grundstück nur bedingt, da die gestalterischen Regelungen für die ursprünglich geplante Kindertagesstättennutzung nicht mit denen der Wohnbebauung identisch ist.

	distanziert und die örtliche Bauvorschrift für diesen Bereich für irrelevant erklärt.	
37.8	3.2 Belastungen für Nachbarn und Grundeigentumsbesitzer im Umfeld entstehen insbesondere durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen. Die Änderungen der Verkehrsführung gegenüber früheren Entwürfen entspannt die Lage im Bereich Stauffenbergstraße, schafft aber neue Probleme im Bereich der neuen Ausfahrt direkt auf die Bundesallee. Zudem wird es zusätzlichen Verkehr auf der Bergiusstraße geben da erstens Bewohner aus dem Bereich Bekurtstrasse und Knappstrasse das Ende der Bergiusstrasse als Parkplatz zum Einkaufen nutzen werden, und zweitens andere Bürger das zu erwartende Verkehrschaos im Bereich Bundesallee / Stauffenbergstrasse / Supermarktausfahrt / David-Mansfeld-Weg vermeiden werden indem sie auf der Bergiusstrasse parken.	Eine angemessene Nahversorgung betrifft alle Bürger. Da am Altstandort eine langfristige Sicherung der Nahversorgung, wie in der Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2 und 1.4 umfassend erläutert, nicht möglich ist, ist der alternative Standort in integrierter Lage eine adäquate Möglichkeit. Es trifft zu, dass mit dem verlagerten Standort nunmehr die direkte Nachbarschaft des neuen Standortes erstmalig hiervon beeinträchtigt wird. Ein Anspruch auf eine unveränderte Nachbarschaft besteht nicht, jedoch die Einhaltung von Immissionsrichtwerten nach TA Lärm sowie von Orientierungswerten nach DIN 18005 und gesetzlichen Grenzwerten. Ein Verkehrschaos ist nicht zu erwarten. Auf dem Grundstück werden ausreichend Stellplätze für den Kundenverkehr angeboten.
37.9	***Bedenken hinsichtlich der Antworten der Verwaltung zu Bürgereingaben*** Mehrere der Antworten der Verwaltung (http://www.braunschweig.de/politik verwaltung/ bekanntmachungen/akt bplaene/Anl. 7 OE 39 Stellungnahme zu weiteren Eingaben.pdf) gehen an der Substanz der Fragen vorbei, oder der Beantwortende scheint mit den lokalen Verhältnissen überhaupt macht vertraut zu sein.	Das zitierte Schriftstück ist eine Zusammenfassung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Äußerungen der Öffentlichkeit. Sie dokumentiert lediglich, welche Themen bei der Entwicklung der Planung zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung erörtert wurden. In diesem Entwurfsstadium geht es noch nicht um detailgenaue Entwürfe, sondern um die Erörterung der Planung im Allgemeinen sowie deren Auswirkung. Dieser Schriftsatz als Anlage der Beschlussvorlage zum Auslegungsbeschluss dient der Information der mit dem Beschluss befassten politischen Gremien. Sie ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes und des Begründungsentwurfes, die an der öffentlichen Auslegung teilgenommen haben. Im Folgenden wird dennoch auf die vorgetragenen Aspekte eingegangen.
37.10	<u>Ad 1) Kindertagesstätte.</u> Die Vorhersage des zuständigen Fachbereich Kinder, Jugend und Familie ist nicht nachzuvollziehen da 1) bundesweit mehr Kinderbetreuungsstätten gebraucht werden- dieser Tage sind die Medien voll davon, und 2) das Kanzlerfeld sich im Wandel befindet da diejenigen die in den 1970er und 1980er Jahren dort als Familie eingezogen sind in den nächsten Jahre ihre Häuser an junge Familien verkaufen oder vererben werden. Es wird also wieder mehr Kinder in Stadtteil geben. Das Kanzlerfeld braucht aufgrund des	Zum <u>Bedarf einer Fläche für eine Kindertagesstätte:</u> siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.6.

	demographischen Wandels auch bessere Orte für ältere Mitbürger: Treffpunkte, ärztliche Versorgung, und Betreuungsmöglichkeiten in Wohnortnähe. Die als Kindertagesstätte ausgewiesene Lage wäre ideal dafür, wenn diese denn wirklich für Kinderbetreuung nicht gebraucht würde.	
37.11	Ad 2) Zentrumsgedanken, ad 5) bestehende Einrichtungen, ad 7) bestehende Einkaufsmöglichkeiten. Das Problem des existierenden Zentrums hängt mit seiner kleinteiligen Struktur, und seiner Eigentümerstruktur zusammen. Dieses sich Probleme die mit gutem Willen aller Beteiligten lösbar sind. Der neue Großsupermarkt wird - auch mit den kleinen Änderungen in der Verkehrsführung - zu einer Belastung des alten Zentrums, wie oben weiter ausgeführt. Die bestehende Einrichtung kann durch entsprechenden Umbau und Erweiterung den Anforderungen gerecht gemacht werden. Siehe auch mein obigen Ausführungen zu wirtschaftlichen bedenken.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.4 sowie zu lfd. Nr. 32.1.
37.12	Ad 6) Versprechen an Bauherren in Kanzlerfeld Südwest. Die Antwort beantwortet nicht die Inkonsistenz zwischen den Vorgaben die damals Bauherren gegeben wurden da ein Supermarkt auch ein Gewerbe ist. Das Planungskonzept für den gesamten Bereich Kanzlerfeld Süd und Südwest ist das einer Siedlung mit traditionellen Formen und Schrägdächern. Die Antwort der Verwaltung gibt den Eindruck das diejenigen die heute in der Bauverwaltung sitzen ihre eigenen Vorgänger für irrelevante Witzbolde halten, die einer ernsthaften Diskussion unwürdig sind. Diese Einstellung gegenüber Bürgern, die sich auf die Vorgaben der Bauordnung - und der dahinterstehenden Verwaltung-verlassen haben, ist einem Rechtsstaat unwürdig. Zudem ist zu befürchten- und m.E. sehr wahrscheinlich - das in wenigen Jahren ein Antrag zur Änderung der Nutzungserlaubnis des dann bestehenden Großgebäudes gestellt wird (siehe oben). Dieses wird zu einer weiteren Zerstörung des originalen Planungskonzeptes führen.	Hier werden zwei unterschiedliche Aspekte vermengt. Der Bezug auf traditionelle Formen und Schrägdächer bezieht sich auf die bauliche Gestaltung des Baugebietes. Der Bezug auf gewerbliche Nutzung bezieht sich auf die Nutzungsart. Das grundsätzliche Planungskonzept des Bereiches Kanzlerfeld-Süd wird durch den Bebauungsplan „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39 nicht in Frage gestellt. Das überplante Grundstück hatte auch bei der Entwicklung des gesamten Wohnquartieres Kanzlerfeld-Süd bereits eine Sonderstellung. Knapp die Hälfte der Grundstücksfläche war für soziale Infrastruktur (Kindertagesstätte) vorgesehen. Die nunmehr angestrebte Nutzung eines Lebensmittelmarktes, die der Nahversorgung dient, stellt ebenfalls eine Infrastruktureinrichtung dar, auch wenn es sich um eine gewerbliche Nutzung handelt. In Bezug auf die örtliche Bauvorschrift wurde für die ursprünglich vorgesehene soziale Infrastruktureinrichtung eine von der angrenzenden Wohnbebauung abweichende Regelungen vorgesehen. Danach war hierfür bereits eine Flachdachausführung zulässig. Im Übrigen befindet sich das Grundstück an der Schnittstelle zwischen dem südlichen und nördlichen Teilbereich des Stadtteiles Kanzlerfeld, wobei die beiden Teilbereiche

		unterschiedliche Ausprägungen in der Struktur und Baugestaltung aufweisen. Im südlichen Bereich sind geneigte Dächer und im nördlichen Bereich, zumindest in dem Kanzlerfeld-Süd gegenüberliegenden Teilbereich, sind Flachdächer ausgeführt. Zwar sind beide Teilbereiche durch die Bundesallee getrennt. Trotz dieser Zäsur bilden sie einen gemeinsam wahrnehmbaren Stadtteil. Insofern verursacht eine Flachdachausbildung bei dem Neubauvorhaben keine unvertretbare Unruhestiftung innerhalb des Siedlungsgefüges. Darüber hinaus ist eine Änderung von verbindlichen bauplanungsrechtlichen und gestalterischen Regelungen im Rahmen eines formalen Rechtssetzungsverfahrens (Bebauungsplanaufstellungsverfahrens) grundsätzlich rechtstaatskonform.
37.13	Ad 8) Lärm. Die versprochenen Maßnahmen verringern das Problem, lösen as aber nicht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.19.
37.14	Ad 9) Verkehrsfluss und Ad 10) Lieferanten. Die versprochenen Massnahmen verringern das Problem, lösen as aber nicht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.19 sowie lfd. Nr. 4.7.
37.15	Ad 11) Geruchsbelästigung. Die Antwort geht überhaupt nicht auf die Bedenken des Fragenden ein.	Dies ist so nicht zutreffend. Bei plangemäßer Zwischenlagerung von Leergut, Verpackung und Abfällen in den dafür vorgesehenen Räumlichkeiten und einer ordnungsgemäßen Entsorgung ist davon auszugehen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auftreten werden. Die Beurteilung erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Ein Regelungserfordernis auf der Ebene der Bauleitplanung ist nicht erkennbar.
37.16	Ad 14) Verlust der Grünzone. Der Verlust ist real und kann nicht in der Nähe kompensiert werden, da keine entsprechende Fläche zur Verfügung steht. Der bestehende Bebauungsplan betrifft nur einen Teil der Fläche und sieht einen sehr viel kleineren Bau (mit grünen Außenflächen) vor. Der daraus erwachsende Wertverlust von Nachbargrundstücken ist offensichtlich. Die Antwort bestätigt die Bedenken der Bürger.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.18 sowie lfd. Nr. 4.10.
37.17	Ad 15) Lärmschutz. Ich kann nicht nachvollziehen dass die Verwaltung erwartet, das die Bürger sich über eine Lärmschutzmauer auf der Grundstücksgrenze freuen sollen. Nach normalem Baurecht ist es nicht erlaubt einem Nachbarn einfach eine Mauer auf die Grundstücksgrenze zu setzen; es gibt erhebliche Abstandsvorschriften. Eine Lärmschutzmauer reduziert Lärm schafft aber erhebliche andere Reduzierungen	Nach Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) sind an der Grundstücksgrenze Einfriedungen bis 2 m Höhe ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig, hierzu zählen auch Mauern an der Grundstücksgrenze. Nach der Modifizierung des Lärmschutzkonzeptes hat sich die Lärmschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze auf 3,5 m erhöht, hält dafür aber einen Grenzabstand von 3 m ein. Die Lärmschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze hat sich auf

	der unmittelbaren Nachbarn. Folgerichtig wäre nur eine Lärmschutzwand in mindestens zwei Metern Abstand zu Nachbargrundstücken.	2 m erhöht und ist an der Grundstücksgrenze nach NBauO zulässig.
37.18	Ad 16) Gebäudeästetik. Die versprochenen Maßnahmen verringern das Problem, lösen as aber nicht. Die Tatsache dass es anderswo noch hässlichere Supermärkte gibt ist völlig irrelevant. Der Bau widerspricht allen existierenden Bau- und Gestaltungsvorschriften im Kanzlerfeld, und unterminiert den Geist dieser unter großen Mühen der Vorgänger der derzeitigen Verwaltung entwickelten Baukultur. Eine Zerstörung der im Stadtteil geschaffenen Wohnkultur ist die offensichtliche Folge.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.28.
37.19	Ad 17) Gebäudehöhe. Der Gebäudeklotz. ist höher also alle Nachbargebäude, auch wenn die Antwort das im Hinweise auf weiter entfernt liegende Häuser (mit Satteldach) zu verwirren versucht. Ein hoher Klotz schafft sehr viel größere Sichtbeeinträchtigungen als ein Satteldach. Außerdem ist vorgeblich geplant- aber im Bebauungsplanverfahren nicht diskutiert- auf dem Dach eine Solaranlage zu installieren. Die Sichthöhe des Gebäudes ist nach diesen Berichten dann nicht 6.70 Meter, sondern neun Meter. Die Genehmigung einer Solaranlage unterliegen m.W. nicht den gleichen Verfahren wie der Bebauungsplan, aber die Existenz einer Solaranlage ist relevant für die Bewertung des Gesamtprojectes und sollte nicht getrennt behandelt werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.18 sowie zu lfd. Nr. 32.16.
37.20	Ad 18) Werbepylon. Die Antwort geht überhaupt nicht auf die Bedenken des Fragenden ein. Die Aufstellung einer Werbesäule in Hohe von 9.60 Metern ist für eine Nahversorging überflüssig da im Nahbereiche wohnende der Existenz dieses Supermarketes sowieso kennen. Der Antrag eine so hohe Werbeinstallation zu bauen deutet m.E. darauf hin, dass die Absicht des Investors nicht die Nahversorgung ist sondern die Versorgung eines weit größeren Umkreises ist. Dies wiederum hätte erheblich größere Verkehrsflüsse zur Folge als in den Planungsunterlagen angegeben. Es kann natürlich auch sein das der Investor ein Phallussymbol braucht um seinangekratztes Selbstbewusstsein aufzurichten. Letzteres möchte er aber bitte nicht zu Lasten der Nachbarn tun!	Auf den Werbepylon wurde in den nachfolgenden und bereits ausgelegten Planversionen verzichtet.

37.21	Angesichts der umfangreichen Bedenken die den Entscheidungsträgern vorliegen, und meiner obigen Ausführungen, erwarte ich das der Bauausschuss eine Entscheidung im Sinne der Bürger und Wähler trifft, und den "Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift" ablehnt.	Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken werden in die Gesamtabwägung eingestellt. Grundsätzlich sind berechtigte Belange, wie Einhaltung von Immissionsrichtwerten und gesetzlichen Grenzwerten zu berücksichtigen. Die Sicherung der Nahversorgung zugunsten eines ganzen Stadtteiles als Grundaufgabe der allgemeinen Daseinsfürsorge und öffentlicher Belang wird gegenüber dem Wunsch der Erhaltung des Status Quo als besondere Lebensqualität einzelner Anlieger höher zu bewerten sein.
37.22		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Auf den Werbepylon wurde verzichtet. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
38	**Stellungnahme Nr. 38** **Schreiben von *Name* vom 17.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
38.1	Als Bewohner des Stadtteils Kanzlerfeld Süd-West bin ich auch betroffen von dem Bauvorhaben eines neuen Supermarktes und möchte hiermit zu den vorliegenden Plänen und Texten Stellung nehmen. Für das gesamte Baugebiet Kanzlerfeld Süd-West gilt der Bebauungsplan Baublock 52/7 d mit der dazugehörigen Gestaltungsvorschrift, die am 24.03.1981 vom Rat der Stadt Braunschweig als Satzung beschlossen worden ist. Darin heißt es u.a.: Als Dachform wurde das Satteldach gewählt, um dadurch das neue Baugebiet hinsichtlich der Dachform an die östlich und westlich vorhandenen Baugebiete anzupassen. Bei einer Gliederung des Gebietes in Bereiche mit unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen würden diese beziehungslos aneinanderstoßen, weil die Gesamtform des Siedlungskörpers keine eindeutig ablesbaren Bereichsgrenzen enthält. Als Dachneigung werden 33° bis 38° festgesetzt, weil bei dieser Dachneigung ein Dachausbau möglich ist. zum anderen aber durch die nicht sehr große Differenz der zulässigen Neigungswinkel eine dem Baugebiet übergeordnete Einheit der Dachlandschaft ablesbar wird. Die Begrenzung der Höhen von Traufen und Firsten sollen dazu dienen, dass eine Angleichung der Höhen der Gebäude mit	Die zitierten Regelungen zur Dachgestaltung des Baugebietes Kanzlerfeld-Süd gelten nur für Wohngebäude. Die örtliche Bauvorschrift hat für die ursprünglich geplante Kindertagesstätte bereits eine abweichende Regelung vorgesehen. Nach der örtlichen Bauvorschrift darf die Firsthöhe von eingeschossigen Wohnhäusern im Baugebiet Kanzlerfeld-Süd 8,5 m nicht überschreiten. In der direkten Nachbarschaft sind innerhalb des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschrift Firsthöhen von ca. 7,0 m bis 8,2 m und außerhalb des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschrift Firsthöhen von 7,8 m bis 8,5 m anzutreffen. Der geplante Lebensmittelmarkt soll nach der Aktualisierung der Planung ein in der Höhe gestaffeltes Flachdach mit einer für den allgemeinen Betrachter wirksamen maximalen Traufhöhe von 7,55 m erhalten. Dies ist insofern städtebaulich vertretbar und in Bezug auf die abweichende Nutzungsart und Gebäudestruktur gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung gerechtfertigt.

	gleicher Geschoßzahl erreicht wird Es soll damit verhindert werden, dass einzelne Gebäude über die allgemeine Höhe der Nachbargebäude hinauswachsen und damit eine gestalterische Störung in einem Straßen- oder Platzraum hervorrufen würden. Von diesen vorgenannten Begründungen der Gestaltungsvorschriften findet sich nichts wieder in dem neuen Bebauungsplan OE 39, obwohl sich nichts an der daneben-liegenden, vorhandenen Bebauung verändert hat.	
38.2	Auf der Darstellung des nun geplanten neuen Marktes und den zugehörigen Plänen zeigt sich deutlich, dass der Eindruck einer Gartenstadt mit Einfamilienhäusern und Grünflächen und Gärten nachhaltig geändert wird. ln der veröffentlichten Begründung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird von einer geringen Größe und damit verbunden nur auf die Nahzone begrenzten visuelle Auswirkung des Neubaus gesprochen (Anlage 5, OE 39 Nr. 4,6 Seite 14). Aber laut Plänen handelt es sich um eine wellblechverkleidete Halle mit einer Länge von 66,50m an der Stauffenbergstraße und einer Breite von 34m an der Bundesallee, mit einer 7,25m hohen Fassade, aufgelockert von einigen Farbplatten, die sich nach Norden ganz, nach Westen fast fensterlos präsentiert, also eine von außen abweisenden Industriehalle in einem parkähnlichen Stadtteil. Anstelle der vorhandenen Grünfläche entsteht laut Begründung (Anhang 5, OE 39 Nr. 5.2.2 Seite 15) ein "ruhiger, solitärer Baukörper, der ein markantes architektonisches Statement an diesem städtebaulich markanten Ort im Zentrum des Kanzlerfeldes bildet".	Zum Charakter einer <u>Gartenstadt:</u> siehe Stellungnahme zu lfd. Nr.1.17. Zum <u>Verlust der Grünfläche und deren visuelle Auswirkung:</u> siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.18.
38.3	Ich bitte die Stadt um Stellungnahme zu folgenden Punkten: Warum kann der geplante Markt nicht als „harmonisches Bauwerk" in die bestehende Bebauung eingefügt werden, und auf die umliegenden Trauf- und Firsthöhen mehr Bezug nehmen? Also statt einer senkrechten 7,25m hohen Fassade, eine auf halber Höhe abgeknickte Fassade, zumal der eigentliche Verkaufsraum davon nicht, und die Büroräume im Obergeschoss davon kaum betroffen wären. Warum wird die geplante Photovoltaik Anlage mit einer Erhöhung des Gebäudes und einem Verlust der „ruhigen Dachfläche“ nicht bei der Darstellung gezeigt?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.28.

	Ich würde mich freuen wenn der Rat der Stadt Braunschweig und der Oberbürgermeister vor ihrer endgültigen Entscheidung noch einmal darüber beraten würden, ob die Errichtung dieses riesigen Zweckbaus auf einer Grünfläche mit einer direkt an den Bürgersteig angrenzenden hohen fensterlosen Fassade sich harmonisch in die Umgebung einfügt.	
38.4	Entspricht der geplante „solitäre Baukörper als markantes architektonisches Statement" wie der Architekt formuliert, tatsächlich der stadtplanerischen Konzeption eines als Gartenstadt konzipierten Kanzlerfeldes? Ich bin der Ansicht, dass so eine riesige Industriehalle in ein Gewerbegebiet gehört und nicht auf einen grünbestimmten Freiraum. Und ich würde es begrüßen, wenn ich nicht bei jeder Ausfahrt und Rückkehr in unser Wohngebiet auf eine überhohe Wand schauen muss, eine auf halber Höhe abgeknickte Fassade würde weniger wuchtig erscheinen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.17 sowie lfd. Nr. 25.18.
38.5		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
39	**Stellungnahme Nr. 39 Schreiben von *Name* vom 21.07.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
39.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach§ 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren ,,Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39d nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.
39.2	1. Im Jahr 1986 sind die Baumaßnahmen an unserem Einfamilienhaus in der Leuschnerstr. abgeschlossen worden. Wir haben mit der Maßgabe hier gebaut, dass hier ein reines Wohngebiet besteht, d.h. ein Gewerbe verboten ist. Hier fühle ich mich von der Stadt getäuscht, die über unsere Köpfe hinweg anders entschieden hat.	Zur <u>gewerblichen Nutzung im Wohngebiet:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 28.15. Zur <u>Entscheidung „über die Köpfe der Bürger hinweg“:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11.
39.3	Das Einkaufszentrum im David-Mansfeldt-Weg ist als Nahversorger für das Kanzlerfeld völlig ausreichend- es sei denn, es sollen Käufer aus dem Umland dazugewonnen werden, was das Argument der Nahversorgung zweifelhaft werden lässt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2 sowie lfd. Nr. 1.4.
39.4	Vor allem für die Bewohner des Franz-Rosenbruch-Weges finde ich es unzumutbar, dass direkt vor ihrer Haustür demnächst eine Mauer stehen soll, die	Nach Niedersächsischer Bauordnung sind an der Grundstücksgrenze Einfriedungen bis 2 m Höhe ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig. Das bezieht sich auch auf

	zudem noch unzureichend die beträchtlichen Lärmemissionen abhält.	Mauern an der Grundstücksgrenze. Es ist davon auszugehen, dass bei Berücksichtigung dieser Regelung nachbarschützende Belange nicht beeinträchtigt werden. Zur Einhaltung des Lärmschutzes: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.19.
39.5	2. Große Sorge bereitet mir der Leerstand der Altimmobilie. Herr Görge verspricht, eine Lösung hierfür zu finden indem er dort einen Weinhandel betreibt. Allerdings frage ich mich, weshalb sollte er einen Vollversorger bauen, um dann seine Weine auszulagern? Ein Drogeriemarkt wird sich dort ebenfalls nicht ansiedeln, weil Herr Görge ihm mit Sicherheit eine zu große Konkurrenz wäre. Was passiert mit den restlichen Gewerben im jetzigen Zentrum des Kanzlerfeldes, die auch unter dem Konkurrenzdruck eines Vollversorgers in die Knie gehen werden, was noch mehr Leerstand zur Folge hätte?	Mit Mitteln der Bauleitplanung kann die konzeptionelle Funktionstüchtigkeit und der Besatz des bisherigen Einzelhandelszentrums mit einzelnen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben nicht gesteuert werden. Die Umsiedlung des Lebensmittelmarktes auf die Südseite der Bundesallee wird sich auf den Altstandort auswirken, aber auch wenn der neue Lebensmittelmarkt nicht realisiert wird und der derzeitige Markt am Altstandort aufgibt, werden negative Auswirkungen auf das Einkaufszentrum am David-Mansfeld-Weg zu erwarten sein. Die Verlagerung des Lebensmittelmarktes auf die andere Seite der Bundesallee, bedeutet nicht automatisch den wirtschaftlichen Exodus des Altstandortes. Die Entfernung des neuen Marktes und die Hindernisse einer Querung der Bundesallee sind nicht so groß, als dass eine fußläufige Vernetzung der beiden Standorte unmöglich wird. Sowohl die Entfernung als auch eine etwaige Barrierewirkung der Bundesallee ist mit anderen Nahversorgungsstandorten beiderseits einer Hauptverkehrsstraße vergleichbar (z.B. Watenbüttel), sodass die kleineren Dienstleister am Altstandort nach wie vor von dem Lebensmittelnahversorger als Frequenzbringer profitieren können. Darüber hinaus sind beide Standorte Bestandteil des selben Nahversorgungsbereiches für das Kanzlerfeld auf Grundlage des vom Rat beschlossenen Standortkonzeptes Zentrale Versorgungsbereiche.
39.6	3. Neulich musste der ADAC- Hubschrauber auf der Wiese landen, um einen medizinischen Notfall zu versorgen. Wie Sie sicher wissen, ist das Durchschnittsalter im Kanzlerfeld im Moment ziemlich hoch. Aus diesem Grunde ist es meiner Meinung nach wichtig, einen solchen Landeplatz in unmittelbarer Nähe zu haben, damit im Notfall sofort Hilfe zur Verfügung steht.	Die Erhaltung und Entwicklung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist ein wichtiger Belang der Daseinsfürsorge und tangiert die gesamte Bevölkerung des Stadtteiles Kanzlerfeld. Die Vorhaltung eines Hubschrauberlandeplatzes für gelegentliche Rettungseinsätze betrifft seltene Ereignisse und einzelne Personen und ist dem Belang der Sicherung der Nahversorgung nachgeordnet.
39.7	4. Andererseits vollführt sich gerade ein Generationenwandel, so dass viele junge Familien mit Kindern hinzuziehen bzw. zurück ins Kanzlerfeld kommen. Die Wiese war für uns und unsere Kinder immer ein guter Platz, um an Kindergeburtstagen z.B. Fußballturniere auszutragen etc. Der jetzt dafür vorgesehene	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 7.3.

	Platz liegt sehr ungünstig am Rande (unter einer Hochspannungsleitung), so dass er von jüngeren Kindern nicht nutzbar ist.	
39.8	5. Schon jetzt ist die Lärmbelästigung auf der Julius- Leber-Straße, an der unsere Terrasse liegt ziemlich heftig. Von der Bundesallee hören wir nicht sehr viel, so dass das Argument der Lärmüberlagerung nicht zum Tragen kommt. Durch den Görgemarkt würde sich allerdings das Verkehrsaufkommen vor unserer Terrasse mindestens verdoppeln so dass ein Aufenthalt in unserem Garten unzumutbar würde, geschweige denn ein Grillen etc., weil auch die Abgasbelastung erheblich zunehmen würde. Auch die Anwohner-unfreundlichen Öffnungszeiten tragen ihren Teil zur Belastung bei.	Nach dem aktuellen Lärmgutachten werden durch den Lebensmittelmarkt verursachten Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 für das Grundstück an der Julius-Leberstraße nicht überschritten. <u>Zum Thema Abgasbelastung:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.38. <u>Zu den Öffnungszeiten:</u> Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird die Öffnungszeit auf werktags von 8.00 bis 21.00 Uhr beschränkt.
39.9	6. Die Höhe des geplanten Neubaus finde ich völlig unangemessen, wenn man sie mit der Höhe der sie umgebenden Einfamilienhäusern vergleicht. Seinerzeit wurde uns sogar vorgeschrieben, wie die Farbe der Ziegel zu sein hat und nun ist das völlig irrelevant weil Herr Görge der Bauherr ist?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 38.1
39.10	7. Über die Installation einer noch höheren Werbesäule, die in der Nacht alles überstrahlt sollte meiner Meinung dringend noch einmal nachgedacht werden… oder ist die Werbung für den “Nahversorger" höher einzustufen als das Ruhebedürfnis der Anwohner?	Auf den Werbepylon wurde in den nachfolgenden Planversionen, die öffentlich ausgelegen haben, bereits verzichtet.
39.11	8. Nicht zuletzt bereitet mir die ungeklärte Verkehrssituation einige Sorgen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.7.
39.12	Insgesamt kann festgehalten werden. dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, sodass Zweifel aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füssen stehen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11.
39.13		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Auf den Werbepylon wurde verzichtet. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf hat in dieser Form bereits gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die weiteren vorgebrachten

		Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
40	**Stellungnahme Nr. 40** **Schreiben von *Name* vom 07.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
40.1	Gegen den o.a. Bebauungsplan lege ich hiermit Widerspruch ein. Begründung: Die Zufahrt zu dem neuen Markt über die Stauffenbergstrasse ist für den zusätzlichen Verkehr (Zulieferer und Kunden) bisher nicht hinreichend geplant und angepasst. Dadurch entstehen für mich und alle Anlieger des gesamten Baugebietes erhebliche Nachteile. Das Mindeste, was man hätte planen müssen, ist eine zusätzliche Abbiegerspur in die Bundesallee hinein. Im Übrigen müssen die jetzt schönredenden Widersprüche gegenüber den früheren Aussagen der Institutionen bezüglich des Verkehrsaufkommens und aller anderen Vorschriften erst restlos aufgeklärt werden, bevor der Plan genehmigt wird. Andernfalls verlieren weitere Bürger den Glauben an bürgerfreundliches oder sogar rechtmäßiges Handeln der Politiker. Weitere Begründungen können noch folgen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.7.
40.2	Um schriftliche Antwort wird gebeten bis zum 22. August 2014.	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit unterliegen der Abwägung. Der Rat der Stadt Braunschweig entscheidet abschließend über die Wertung der Belange und deren Abwägung. Dies erfolgt üblicherweise zum Satzungsbeschluss. Über diese Vorgehensweise wurden die Bürgerinnen und Bürger in der Empfangsbestätigung informiert.
40.3		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
41	**Stellungnahme Nr. 41** **Schreiben von *3 Namen* vom 08.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
41.1	Wir sind die Eigentümer des Einfamilienhauses *Straßenname* 2b in Braunschweig-Kanzlerfeld, etwa 100m Luftlinie von dem geplanten Neubau eines Einkaufszentrums im Kanzlerfeld („Franz-Rosenbruch-Weg“ OE 39) entfernt. Wir haben die im Internet veröffentlichten Planungsunterlagen der Stadt Braunschweig eingesehen und erheben im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB aus folgenden Gründen Einspruch gegen den geplanten Neubau:	Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes basiert auf den Vorschriften

	1. Die im Internet veröffentlichten Planungsunterlagen der Stadt Braunschweig geben Grundrisse, verschiedene Ansichten und entsprechende Erläuterungen zum geplanten Einkaufszentrum in 18 Dateien mit insgesamt über 10 MB detailliert wider. Die aus Sicht der Anwohner bzw. Hausbesitzer entscheidenden Texte, nämlich das schalltechnische Gutachten und das Verkehrsgutachten, finden sich hingegen auf den Internetseiten der Stadt nicht; sie sind, angeblich "aufgrund ihres Umfangs", nur in der städtischen Beratungsstelle einsehbar. Welcher "Umfang" rechtfertigt aus Sicht der Stadt Braunschweig es denn, der Öffentlichkeit vor enthalten zu werden? Diese Informationspolitik führt dazu, dass man sich als betroffener Bürger nur mit großem Aufwand und dann auch nicht mit der notwendigen Gründlichkeit (was heißt es schon, Unterlagen zu den Öffnungszeiten der Beratungsstelle „einsehen" zu können) mit den entscheidenden Gutachten auseinandersetzen kann. Diese Informationspolitik torpediert den Sinn von Öffentlichkeitsbeteiligung und diskriminiert in unzulässiger Weise auswärtige Hausbesitzer, die, wie in unserem Fall, aufgrund von Alter oder großer Entfernung, nicht die Möglichkeit haben, sich vor Ort zu informieren.	des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung von 2013. Demnach sind die Entwürfe eines Bebauungsplanes öffentlich auszulegen. Die Bereitstellung von Dateien der entsprechenden Unterlagen im Internet ist eine zusätzliche freiwillige Serviceleistung der Gemeinde. Das dabei Gutachten nicht im Internet einsehbar waren, stellt insofern keinen Verfahrensfehler dar. Mit der Novellierung des BauGB von 2017 wurde erstmalig die elektronische Bereitstellung von Unterlagen (Bebauungsplanentwurf einschließlich wesentlicher umweltbezogener Stellungnahmen) zur öffentlichen Auslegung verbindlich geregelt. Bei der nochmaligen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes im Rahmen der Verfahrensumstellung werden dann auch die Gutachten digital im Internet einsehbar sein.
41.2	2. Aller nachweisbaren Erfahrung nach besteht Anlass, von einer gravierenden Geräuschs-, Geruchs- und Abgasbelästigung der unmittelbaren Anwohner auszugehen. Bei einem Einkaufszentrum dieser Dimension ist mit 12 Stunden Publikumsverkehr täglich zu rechnen. Hinzu kommt die Belastung der Anwohner durch die LKW-Versorgung des Supermarkts. Auf den 60 Stellplätzen werden auch nicht nur Elektroautos parken. Gegen die entsprechenden Abgase nützen Lärmschutzwände nichts. Das alles schadet der Gesundheit der Anwohner und den wirtschaftlichen Interessen vieler angrenzender Hausbesitzer, die Einbußen im Wert ihrer Immobilien hinnehmen müssen, während die wirtschaftlichen Interessen eines Einzelnen (des Supermarkt-Investors) einseitig bevorzugt werden.	Zum Thema <u>Lärmbelästigung:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.19. Zum Thema <u>Abgasbelästigung:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.38. Zum Thema <u>Geruchsbelästigung:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 18.4. Zum Thema <u>Wertverlust:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.10.
41.3	3. Wir wissen nicht, wie die grüne Wiese, auf der das Einkaufszentrum entstehen soll, heutzutage genutzt worden ist. Wir (*2 Namen)* haben jedenfalls einen Großteil unserer Kindheit darauf fußballspielend verbracht. Aus unserer Sicht ist es	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.18.

	ein Armutszeugnis und ein Anachronismus, die wenigen städtischen Grünflächen, die heutzutage Kindern zum Spielen bleiben, derartigen Neubauvorhaben zu opfern.	
41.4	Es bestehen u. E. insgesamt große Zweifel, ob die Belange der angrenzenden Grundstückbesitzer und der unmittelbaren Wohnnachbarschaft angemessen erfasst und beurteilt worden sind. Darüber hinaus sind aufgrund des restriktiven Zugangs zu wichtigen Informationen (wie den Gutachten zu Verkehrs- und Lärmbelastung) die Prinzipien der Öffentlichkeitsbeteiligung verletzt und auswärtige Hausbesitzer unzulässig benachteiligt worden.	Für die Beurteilung von nachbarlichen Belangen sind insbesondere Immissionsrichtwerte und sonstige gesetzliche Grenzwerte zu beachten. Die Erhaltung des Bestandes und einer schönen Aussicht haben dabei gegenüber dem öffentlichen Belang der Sicherung der Nahversorgung eine nachgeordnete Wichtung. Zur digitalen Bereitstellung von Gutachten: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 41.1.
41.5		**Vorschlag der Verwaltung** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
42	**Stellungnahme Nr. 42 Schreiben von *Name* vom 09.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
42.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg". OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogene Bebauungsplans:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.
42.2	Gegen den Neubau des Supermarktes an der Ecke Bundesallee/Stauffenbergstraße und für den Erhalt des bisherigen Standortes sprechen meiner Meinung nach folgende Punkte:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.4.
42.3	• Als mein Hauptpunkt wäre die für mich nach wie vor unübersichtliche Verkehrsituation mit erhöhtem Verkehrsaufkommen durch den Neubau des Supermarktes zu nennen. Die Stauffenbergstrasse ist die einzige Zufahrtsstraße zum Wohngebiet Kanzlerfeld-Süd. Die geplante Anlieferung und die gleichzeitige Abwicklung des Kundenverkehrs über die Stauffenbergstrasse ist nicht akzeptabel. Die An- und Abfahrt für die Bewohner des gesamten Wohngebietes über diese verhältnismäßig schmale Straße wird dadurch erheblich eingeschränkt. Zudem bedeutet der Schwerlastverkehr zur Anlieferung für den	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.7.

	Anliegerverkehr eine immense Beeinträchtigung. Dadurch wird dieser Bereich zu einem neuralgischen Punkt für das gesamte Wohngebiet. Als Beispiel für eine unbefriedigende Lösung einer Anbindung eines Supermarktes an den Verkehr ist der nahe gelegene REWE-Markt in Watenbüttel zu nennen. Die sehr enge Hans-Jürgen-Straße ist nicht in der Lage, den Durchgangsverkehr zu dem An- und Abfahrtverkehr und dem Anlieferverkehr aufzunehmen. Weiterhin sorgen Fußgänger, die die Hans-Jürgen Straße vom Markt her kommend kreuzen für erhebliches Gefahrenpotential.	
42.4	• Daher wird es auch im Kanzlerfeld für Fußgänger neben der bereits jetzt schon stark befahrenen Bundesallee und der unübersichtlichen FAL-Kreuzung zu einer weiteren gefährlichen Verkehrssituation kommen: Beachten Sie bitte, dass sich in unmittelbarer Nähe der Geschwister-Sperling-Kindergarten mit angeschlossener Kinderkrippe befindet und der zunehmende Verkehr und zu erwartende Schwerlastverkehr ein nahezu unüberwindliches Verkehrshindernis speziell für Kinder, Jugendliche und ältere Menschen darstellt. Es entsteht eine Kreuzung mit hohem Verkehrsaufkommen. Schulweg und Weg zum Kindergarten werden viel zu gefährlich. Die geplante Querung (Zebrasteifen oder ähnliches) wird hier nicht ausreichend sein, die Situation zu entschärfen. Hier sollten Sie noch einmal über eine grundlegende Neuordnung des Verkehrs im Bereich Bundesallee/Stauffenbergstrasse incl. gravierender baulicher Veränderung der Querung nachplanen.	Eine funktionstüchtige Abwicklung des Verkehrs im Kreuzungsbereich Bundesallee/ Stauffenbergstraße wurde mit Hilfe einer Verkehrsuntersuchung nachgewiesen (siehe hierzu Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.7). Die stetige Zunahme des Verkehrs auf den öffentlichen Straßen ist eine allgemein anzutreffende Entwicklung. Auch unter diesem Gesichtspunkt ist es wichtig, durch Sicherung der Nahversorgung vor Ort zusätzlichen Verkehr zu vermeiden. Ein sehr niedriger Versorgungsgrad (im Kanzlerfeld ca. 35 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel) oder die Schließung des vorhandenen Lebensmittelmarktes erzeugen vermeidbaren Verkehr zu den benachbarten Lebensmitteleinzelhandelsstandorten. Die geplante Querungshilfe in Form einer Mittelinsel, die die Querung der Bundesallee in zwei Abschnitten ermöglicht, wird zusätzlich zu dem ampelgeregelten Fußgängerüberweg im Bereich der Kreuzung Bundesallee/ Stauffenbergstraße hergestellt. Die Ausführung der Querungshilfe entspricht den Regelwerken. Querungshilfen dieser Art werden vielfach innerhalb des Stadtgebietes eingesetzt und stellen eine übliche und gängige öffentliche Verkehrseinrichtung dar.
42.5	• Die Anbindung der Bushaltestelle an das betroffene südlich gelegene Wohngebiet wird neben dem Überqueren der Bundesallee durch den An- und Abfahrtsverkehr für Schulkinder noch gefährlicher.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 42.4.
42.6	• Zunehmendes "Wildparken" durch unzureichendes Parkraumkonzept in Tempo-30-Zone. Die geplante Anzahl der Parkplätze wird nicht ausreichend sein, da es sich im Vergleich zum alten Standort nicht mehr um einen Nahversorger, sondern um einen Vollversorger handelt und ent-	Der Begriff „Vollversorger“ bezieht sich auf die Sortimentstiefe als Unterscheidung zu einem Discounter. Ein Vollversorger verfügt über Frischeprodukte und eine größere Sortimentstiefe. Ein Lebensmitteleinzelhandel, dessen Einzugsbereich über die Nahversorgungbereich deutlich hinausgeht, verfügt

	sprechend mehr Menschen aus der Umgebung des Kanzlerfeldes mit dem Auto zum Einkaufen kommen werden.	über deutlich größere Flächen und befindet sich in der Regel in nicht integrierten Lagen. Die Anzahl der geplanten Stellplätze entspricht den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf auf Grundlage der NBauO für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Es ist davon auszugehen, dass die Anzahl der geplanten Stellplätze im Allgemeinen ausreichen wird.
42.7	• Einhergehend hiermit eine drastisch ansteigende Lärm-, Staub- und Abgasbelastung.	Zum Thema Lärmbelastung: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.19. Zum Thema Staub- und Abgasbelastung: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.38.
42.8	• Verlust einer Grünfläche, die für Jugend und Familie ausgerichtet ist.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.18.
42.9	• Verlust von natürlich gewachsenem alten Baumbestand.	Es werden Bäume und Sträucher soweit wie möglich erhalten. Die Bäume und Sträucher, die nicht erhalten werden können, werden in der im Rahmen der Umstellung auf ein „Normalverfahren“ erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.
42.10	Zusammenfassend beantrage ich, dass der Verkehr komplett über die Bundesallee abgewickelt wird. Ein- und Ausfahrten über die Stauffenbergstrasse und Julius-Leber-Straße würden eine unzumutbare Belastung für die Anwohner des Wohngebietes darstellen. Die Querung des Kreuzungsbereiches ist für Kinder und ältere Menschen mit großen Risiken verbunden. Eine Neuplanung eines Marktes muss verbunden werden mit der Umgestaltung der Bundesallee.	Eine ausschließliche Zufahrt über die Bundesallee ist im Hinblick auf einen möglichen Ausbau einer Stadtbahntrasse auf der Bundesallee nicht sinnvoll. Im Übrigen wäre für die LKW-Anlieferung ein Rangier- bzw. Wendemanöver auf dem Grundstück erforderlich, da eine weitere Ausfahrt auf die Bundesallee im Umfeld der Ampelanlage nicht möglich ist. Rangiervorgänge auf dem Grundstück erfordern mehr Fläche, die nicht verfügbar ist, darüberhinaus wäre dies mit weiteren, unnötigen Lärmemissionen verbunden.
42.11	Ich stelle fest, dass ihre aktuelle Planung noch eine Vielzahl von Mängeln aufweist und möchte Sie daher bitten, die genannten unklaren und nicht nachvollziehbaren Punkte noch einmal zu überarbeiten und zu hinterfragen, ob überhaupt ein Neubau für das Kanzlerfeld sinnvoll ist.	Im Rahmen der Umstellung des Planaufstellungsverfahrens auf ein „Normalverfahren“ sind die Gutachten und das Lärmschutzkonzept überprüft und z.T. überarbeitet worden. Zum Thema Erforderlichkeit der Planung: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.
42.12		**Vorschlag der Verwaltung** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
43	**Stellungnahme Nr. 43** **Schreiben von *Name* vom 09.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
43.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren "Franz-Rosenbruch-	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2

	Weg“, OE 39 nehme ich als nicht direkt betroffener Anwohner zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:	
43.2	Der bereits bestehende Supermarkt sollte an dem derzeitigen Standort David-Mansfeld- Weg 20 erhalten bleiben und ggf. ausgebaut werden. Hierfür gibt es meiner Kenntnis nach bereits durchaus sinnvolle Planungen, die • eine Vergrößerung der Verkaufsfläche durch Anbau und Nutzung des derzeitigen Leerstandes im Einkaufszentrum, • ein verbessertes Parkraumkonzept durch Errichtung einer Tiefgarage und • eine bessere Erkennbarkeit des Marktes durch Entfernen bzw. Umbau der Garagen beinhaltet. Ich bitte Sie dies noch einmal für Ihre weitere Planungen mit höchster Priorität zu berücksichtigen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.4 sowie zu lfd. Nr. 32.1.
43.3	Meiner Meinung nach sprechen für den Erhalt des bisherigen Standortes und gegen den Neubau des Supermarktes an der Ecke Bundesallee / Stauffenbergstrasse nach folgende Punkte: • Versiegelung der einzigen größeren Grünfläche mit natürlich gewachsenem alten Baumbestand im Kanzlerfeld. • Verlust des Bolzplatzes im Bereich des Stadtteil-Mittelpunktes vom Kanzlerfeld.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.18.
43.4	• Drastisch ansteigende Lärm-, Staub- und Abgasbelastung.	Zum Thema Lärmbelastung: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.19. Zum Thema Staub- und Abgasbelastung: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.38.
43.5	• Diese Freifläche ist die einzige Möglichkeit im Kanzlerfeld, auf der ein Rettungshubschrauber landen kann (unlängst geschehen). Bitte nehmen Sie den Kanzlerfeldern nicht diese Option für die Notfallrettung.	Die Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches ist ein wichtiger Belang der Daseinsfürsorge. Die Vorhaltung eines Hubschrauberlandeplatzes für seltene Rettungseinsätze ist dem gegenüber nachgeordnet.
43.6	• Das Prinzip Nahversorger greift nicht mehr. Der neue Markt ist als Vollversorger geplant. Die Akzeptanz für den Neubau eines überdimensionierten Supermarktes sinkt für einen Großteil der Bewohner des Kanzlerfeldes, die ein solches Großprojekt für nicht mehr unterstützenswert halten. Der neue Markt zieht lediglich darauf hin ab, zusätzliche Kundenströme aus dem Umland und über die Bundesallee zu akquirieren. Es ist also kein Markt für das Kanzlerfeld, sondern für den Unternehmer.	Der Begriff „Vollversorger“ bezieht sich auf die Sortimentstiefe als Unterschied zum Discounter. Ein Vollversorger verfügt über Frischeprodukte und eine größere Sortimentstiefe. Aus der Begrifflichkeit „Vollversorger“ ist nicht ableitbar, ob ein Markt der überörtlichen oder der Nahversorgung dient. Ein Lebensmitteleinzelhandel, der über die Nahversorgungbereich hinausgeht, verfügt über deutlich größere Flächen und befindet sich in der Regel in nicht integrierten Lagen.

43.7	• Ausführung des geplanten Objektes: Der geplante standardisierte Industriebau erfüllt in keinster Weise die Gestaltungssatzung im eigentlich reinen Wohngebiet Kanzlerfeld mit Verbot von Industrieansiedlung. Auch ein zu planender Markt - konzipiert als Markthalle mit Wellblechverkleidung - muss sich in die baulichen Gegebenheiten des als reines Wohngebiet konzipierten Stadtteiles Kanzlerfeldes homogen eingliedern. Für den Markt müssen die gleichen Richtlinien gelten, wie für die Hauseigentümer. Es darf kein Industriebau aus Wellblech im reinen Wohngebiet Kanzlerfeld-Süd entstehen. Die Grundhöhe des geplanten kompakten Komplexes wurde in der laufenden Planung von 6,7 m auf 7,25 m erhöht und ist somit höher als die meisten Traufen der Wohnbebauung ausgelegt. Eine über 9 m hohe Werbesäule wird das höchste Bauwerk im Kanzlerfeld. Die bauliche Ausgestaltung muss daher dringend überarbeitet werden. Das vorgestellte Konzept ist für den Stadtteil Kanzlerfeld nicht tragbar.	Zum Thema <u>Gestaltung:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.28. Die Modifizierung einer Planung in der Vorentwurfsphase ist im Ansatz nichts Ungewöhnliches. Der Bebauungsplanentwurf, der erstmalig ausgelegt wurde und für den der Auslegungsbeschluss im Juli 2014 gefasst wurde, setzte bereits eine max. zulässige Gebäudehöhe von 7,25 m fest. Insofern liegt diesbezüglich keine Änderung vor. Zum Thema <u>Höhe des Gebäudes im Vergleich zur Nachbarbebauung:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.18. Der Werbepylon ist in den nachfolgenden öffentlich ausgelegten Planfassungen entfallen.
43.8	• Im derzeitigen Einkaufszentrum werden als Folge des fehlenden Ankermieters auch die kleinen Läden wegen Unrentabilität aufgeben und schließen. Das Einkaufszentrum wird durch den zunehmenden Leerstand veröden und verfallen. Als Beispiel für ein auch für das Kanzlerfeld zu erwartendes Szenario habe ich diesem Schreiben meine sechsseitige Dokumentation "Standortverlagerung eines Nahversorgers und die Auswirkung auf die Altimmobilie am Beispiel Wendeburg" beigefügt, die Sie bitte für Ihre Entscheidungsfindung mit in Betracht ziehen sollten.	Zum Thema <u>Leerstand am Altstandort:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 39.5. Im Übrigen ist der in der Anlage dargestellte Fall einer Standortverlagerung eines Lebensmittelmarktes in Wendeburg (lfd. Nr. 43.13 – 43.18) nicht vergleichbar. Abgesehen von der Tatsache, dass sich der Standort des zitierten Falls außerhalb des Stadtgebietes befindet und daher der Verwaltung diesbezüglich keine gesicherten Erkenntnisse vorliegen, so ist nach der beiliegenden Übersichtskarte zu konstatieren, dass die Entfernung zwischen altem und neuem Standort deutlich größer ist, als bei der hier zu betrachtenden Planung. Nach allgemeiner Information aus dem Internet liegen ca. 700 m zwischen den beiden Standorten. Bei der hier zu betrachtenden Planung liegen ca. 100 m zwischen altem und neuem Standort. Diese Entfernung liegt deutlich innerhalb eines fußläufigen Bereiches.
43.9	Hiermit möchte ich Sie- als Vertreter der Stadt Braunschweig- bitten, ihren städtebaulichen Verpflichtungen nachzukommen, da bereits jetzt abzusehen ist das das bisherige Zentrum des Stadtteiles Kanzlerfeld veröden wird und im Gegenzug der Erholung dienende Grünflächen geopfert werden.	Zum Thema <u>Leerstand am Altstandort:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 39.5. Zum Thema <u>Aufgabe der Grünfläche:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.18.

43.10	Weiterhin möchte Sie auffordern, noch eine visuelle Darstellung des kompletten Gebäudes mit der gesamten Umfeldbebauung als 3D-Animation erstellen zu lassen und diese öffentlich zu präsentieren, damit ein eindeutig, objektives Bild entsteht. Dies ist technisch realisierbar, macht bei diesem kontroversen Bebauungsplan durchaus Sinn; wurde vom Planer aber als nicht notwendig erachtet und nicht realisiert. Es wurden bislang in allen öffentlichen Anhörungen lediglich 2D-Ansichten des reinen zu planenden Objektes gezeigt.	Im Rahmen eines „normalen“ Angebotsbebauungsplanes können nur Festsetzungen getroffen werden, die dem Regelungskatalog des § 9 BauGB entsprechen. Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können davon abweichende und darüberhinausgehende Regelungsinhalte festgesetzt werden. Insofern ist die Darstellung der Fassaden eines geplanten Gebäudes bereits ein über den zulässigen Regelungsinhalt eines Angebotsbebauungsplanes hinausgehender Regelungsumfang. Üblicherweise erfolgt die Darstellung der Kubatur eines Gebäudes und die Fassadengestaltung mit Ansichtszeichnungen. Eine 3D-Visualisierung des geplanten Gebäudes aus Blickrichtung der Bundesallee mit Darstellung der westlich angrenzenden Wohnbebauung wurde dem Planverfahren bereits als zusätzliche Information beigefügt. Weitere Darstellungen aus anderen Blickwinkeln mit der kompletten Umgebungsbebauung werden nicht für erforderlich gehalten.
43.11	Ich möchte Sie hiermit dringend und aufrichtig bitten, die von mir genannten Punkte im Rahmen ihrer städtebaulichen Verantwortung zu prüfen, da es beim Verfahren OE39 offensichtlich so scheint, dass es nicht um eine Weiterentwicklung für das Kanzlerfeld geht, sondern einzig und allein den reinen kommerziellen Profitdenken eines einzelnen Unternehmers nachgegeben wurde.	Bei der Planung eines Projektes spielt für den Bauherrn die Rentabilität eine Rolle für die Realisierbarkeit. Dieser Aspekt ist bei der städtebaulichen Beurteilung eines Projektes nicht von Bedeutung. Bei der Entwicklung eines entsprechenden Planungsrechtes sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Bei der Berücksichtigung privater Belange sind insbesondere gesetzliche Grenzwerte oder Richtwerte zu beachten. Als öffentlicher Belang ist hier die Sicherung der Nahversorgung als Grundaufgabe der Daseinsfürsorge zugunsten der Allgemeinheit zu nennen.
43.12	Selbst wenn ein Unternehmer in einem so sensiblen Bereich einen Neubau errichten sollte, wäre bei der Ausgestaltung etwas mehr Demut angebracht. Einen kathedralengleicher Supermarkt als neue Stadtteilmitte zu errichten, ist unpassend.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.41.
43.13	Anlagen: 	Wie in der Stellungnahme zu lfd. Nr. 43.8 dargelegt, befindet sich der zitierte Fall außerhalb des Stadtgebietes. Der Verwaltung liegen diesbezüglich keine näheren Erkenntnisse vor.

43.14		
43.15		
43.16		
43.17		

43.18		
43.19		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Die Gestaltung und Kubatur des Gebäudes wurde geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
44	**Stellungnahme Nr. 44** **Schreiben von *Name* vom 09.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
44.1	Als Bewohner des Stadtteils Kanzlerfeld bin ich sehr interessiert an o.g. Bauvorhaben und habe mir die öffentlich ausgelegten Dokumente angeschaut. Hierzu möchte ich wie folgt Stellung nehmen. 1.) **Klärung der Entbehrlichkeit einer Kindertagesstätte seitens der Verwaltung erforderlich**. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung zu o.g. Bauvorhaben wurde seitens der Fachverwaltung Kinder-, Jugend- und Familie festgestellt, dass eine Kindertagesstätte entbehrlich sei. Allerdings wurden hierzu keine näheren Daten veröffentlicht. Aufgrund des in der lokalen und überregionalen Presse immer wieder beschriebenen Fehlens von KiTa-Plätzen ist es m.E. notwendig, auf Basis aktueller Daten und einer Prognose der weiteren Entwicklung der Bevölkerungsstruktur im Kanzlerfeld und in Braunschweig erneut zu überprüfen, ob eine KiTa erforderlich ist. Nicht zuletzt würde eine KiTa das Kanzlerfeld auch zukünftig attraktiv für den Zuzug von Familien mit Kindern machen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.6.
44.2	2.) **Berücksichtigung des Stadtteilzentrums Kanzlerfeld Im Bebauungsplan erforderlich**	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 39.5.

	Der im Rahmen des o.g. Bebauungsplans geplante Neubau eines Supermarkts wird massive Auswirkungen auf das gegenüber gelegene Stadtteilzentrum Kanzlerfeld haben, welches aber nicht Bestandteil der Planung ist. Aufgrund des Fehlens eines zukunftsfähigen Konzeptes für die Gestaltung und Nutzung des Stadtteilzentrums Kanzlerfeld ist zu befürchten, dass es dort zu Leerstand und Verwahrlosung kommt. Aus meiner Sicht ist es deshalb erforderlich, ein entsprechendes Konzept in die Bebauungsplanung zu integrieren.	
44.3	3.) **Mängel im Verkehrsgutachten** Das Verkehrsgutachten beruht wesentlich auf Daten, die der Investor selbst bereitgestellt hat. So nennt der Investor einen Durchschnittswert von 1030 Kunden/Tag für das neue Einkaufszentrum, wobei diese Größe die durch das Einkaufszentrum zusätzlich erzeugte Verkehrsbelastung direkt beeinflusst. Eine Betrachtung von Spitzenzeiten im Kundenandrang, und daraus resultierenden Spitzen im Verkehrsaufkommen wird nicht vorgenommen. Erstaunlich ist der geringe Anstieg der Kundenanzahl im Vergleich zum heutigen Einkaufszentrum (711 Kunden/Tag). Hier fragt man sich, ob die Kundenanzahl für das neue Einkaufszentrum bewusst niedrig angegeben wurde, um die daraus resultierende Verkehrs-und Lärmbelastung entsprechend niedrig darstellen zu können. Sehr irritierend ist, dass der Investor in einer Version des Gutachtens aus dem Jahr 2013 eine höhere Anzahl von Kunden (1380 Kunden/Tag) genannt hatte, was auch höhere Verkehrs- und Lärmbelastung mit sich bringen würde. Aus meiner Sicht ist es aufgrund dieser mangelnden Plausibilitäten dringend erforderlich, die dem Gutachten zu Grunde liegenden Basisdaten aus einer neutralen Sicht zu prüfen und zu bewerten. Befremdlich ist weiterhin, dass das Verkehrsgutachten auf einer allgemeinen Verkehrsprognose beruht, die nur bis zum Jahr 2020 reicht. Das Einkaufszentrum wird aber für eine Nutzungszeit von mindestens 10 Jahren geplant d.h. bis zum Jahr 2025 oder länger. Das Gutachten deckt somit nur die Hälfte der geplanten Nutzungszeit ab. Aus meiner Sicht ist es erforderlich, die gesamte Nutzungs-	Zum Thema <u>prognostizierte Anzahl der Kunden:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.53. Bei dem zitierten Gutachten handelt es sich um einen Entwurf in der Bearbeitungsphase, der noch nicht mit den Fachabteilungen abgestimmt war und nicht an der öffentlichen Auslegung teilgenommen hat. Für die Stadt Braunschweig lag bis dato nur eine Prognose der allgemeinen Verkehrsentwicklung bis zum Prognosehorizont 2020 vor. Eine Aktualisierung der Verkehrsprognose mit Erweiterung des Prognosehorizontes auf das Jahr 2030 wird derzeit vorgenommen. Im Rahmen der Umstellung des Planverfahrens auf ein Normalverfahren wurde das Verkehrsgutachten entsprechend aktualisiert.

	zeit zu betrachten, um Risiken und Probleme schon im Planungsprozess erkennen zu können.	
44.4	4.) **Mängel in der schalltechnischen Untersuchung** Die schalltechnische Untersuchung verwendet die gleichen vom Investor bereitgestellten Basisdaten zu erwarteten Kunden wie das Verkehrsgutachten. Die aufgezeigten Mängel dieser Daten wirken sich auch in der schalltechnischen Untersuchung aus. Im Gegensatz zum Verkehrsgutachten wird aber in der schalltechnischen Untersuchung von einer Gleichverteilung der eintreffenden/abfahrenden Kunden über die Zeit ausgegangen. Im Verkehrsgutachten wird dagegen darauf hingewiesen, dass in den Zeiträumen 09:00-10:00 und 17:00-18:00 mit Spitzenwerten der eintreffenden bzw. abfahrenden Kunden zu rechnen ist. An dieser Stelle ist festzustellen, dass Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung offensichtlich nicht konsistent sind. Die schalltechnische Untersuchungen betrachtet nur Durchschnittswerte und berücksichtigt keine Spitzenbelastungen und daraus resultierende Spitzen der Lärmbelastung. Aufgrund der Nähe des Einkaufszentrums zu Wohngebieten müssen aus meiner Sicht auch mögliche Spitzenbelastungen für die Bevölkerung untersucht und ausgewiesen werden. Weiterhin ist fraglich, ob das Gutachten sämtliche Lärmquellen tatsächlich betrachtet hat. So ist nicht ersichtlich, dass Lärmbelastung durch Müllentsorgung berücksichtigt wurde.	Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde die Leistungsfähigkeit der Erschließung, insbesondere des signalgeregelten Verkehrsknotens Bundesallee / Stauffenbergstraße / Adolf-Bingel- Straße untersucht. Bei schalltechnischen Untersuchungen liegen andere Regelwerte zugrunde. Nach der TA-Lärm ist grundsätzlich mit Durchschnittswerten über den Tag verteilt zu rechnen. Es werden allerdings für besonders empfindliche Zeiträume zu frühen oder späten Stunden (6:00 bis 7:00 Uhr sowie 20:00 bis 22:00 Uhr) Ruhezeitenzuschläge berücksichtigt. Die Müllentsorgung wurde im Rahmen der Lieferfahrten im Lärmschutzkonzept berücksichtigt.
44.5	Zusammenfassend möchte ich feststellen, dass ich über die offensichtlichen Mängel der Gutachten zum Bauvorhaben erschreckt bin. Meines Erachtens kann das Bauvorhaben auf einer derartig unsicheren Grundlage nicht gestartet werden. Hinsichtlich der genannten Punkte 1.) und 2.) bitte ich um Stellungnahme.	Das Lärmgutachten wurde in den folgenden Bebauungsplanentwurfsfassungen mehrfach modifiziert. Im Rahmen der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens wurden alle Gutachten überprüft und aktualisiert, so auch das Verkehrsgutachten, sowie das Lärmgutachten. Das daraus entwickelte Lärmschutzkonzept wurde entsprechend angepasst. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit unterliegen der Abwägung. Der Rat der Stadt Braunschweig entscheidet abschließend über die Wertung der Belange und deren Abwägung. Dies erfolgt üblicherweise zum Satzungsbeschluss. Über diese Vorgehensweise wurden die Bürgerinnen und Bürger in der Empfangsbestätigung informiert.

44.6		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
45	**Stellungnahme Nr. 45** **Schreiben von *2 Namen* vom 09.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
45.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg". OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans: 1. Schallimmission 2. Lage und Einordnung einer überdimensionierten Verkaufshalle 3. besonders hoher dominanter Bau durch technische Dachaufbauten	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.
45.2	Vor über 40 Jahren haben wir uns entschlossen hier zu bauen, weil das Gebiet als Reines Wohngebiet ausgewiesen worden war. Wir wollten zwar gern ein Haus mit 2 Etagen haben. Unser Plangebiet war aber ausschließlich mit der Bebauung von Bungalows konzipiert. Aus dem Grunde konnte unserem Wunsche nicht entsprochen werden. So bauten wir einen Bungalow. Wir haben uns dazu trotzdem durchgerungen, weil wir, und das war uns sehr wichtig, in einem Reinen Wohngebiet wohnen wollten und trotzdem den sogenannten Mittelpunkt des Kanzlerfeldes zu Fuß erreichen konnten. Die gleichen Überlegungen haben mit Sicherheit die Bauherren gemacht, die unmittelbar um die noch verbliebene grüne Wiese gebaut haben.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 34.6.
45.3	1. Jetzt soll auf der Ecke Bundesallee/Stauffenbergstraße, die letzte verbliebene grüne Lunge, ein industrieähnlicher Bau errichtet werden, der das umgebende Reine Wohngebiet vollkommen sprengt. Der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BlmSchG besagt, dass bei einer raumbedeutsamen Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander derart zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.13.

	oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet so weit wie möglich vermieden werden. Dass dieser Grundsatz überhaupt Beachtung gefunden hat, ist dem Planentwurf und den weiteren Unterlagen nicht ansatzweise zu entnehmen. Einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb direkt neben ein Reines Wohngebiet zu setzen, ist im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz schon sehr einseitig und missachtet die Rechte der Anwohner und Eigentümer schwerwiegend. Dies zu tun, obwohl die Orientierungswerte der TA Lärm und der Din 18005 nicht eingehalten werden, stellt nichts anderes als einen offensichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz dar. Dagegen kann man nur Einspruch einlegen.	
45.4	2. Das bisherige „Zentrum des Kanzlerfeldes" hat eine Nahversorgung der Kanzlerfelder sichergestellt. Dazu gehören der Nahversorger, der jetzt über die Bundesstraße ausweichen will, aber auch Apotheke, Arzt, Zahnärzte, Blumenhandel, Krankengymnastik, Postfiliale, Bäcker, Fahrschule. Die Positionierung des Baufensters für das Objekt ist nicht geeignet den gebotenen Bezug zu dem nordöstlich der Bundesallee gelegenen Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg herzustellen. Um diesen Zentrums-Bezug herzustellen, der in den Unterlagen gefordert wird, müsste der Eingang des Marktbereiches nach Norden ausgerichtet sein und nicht nach Südosten. Bezüglich der bebaubaren Grundstücksfläche habe ich Bedenken. Das Kriterium „möglichst nah am Übergang zum Zentrum des Kanzlerfeldes" wird nicht erfüllt. Das Vorhaben rückt auf der zur Verfügung stehenden Fläche vom Zentrum gerade weg. Der Eingangsbereich ist nicht in nördliche bzw. in nordöstliche Richtung ausgerichtet, was aber zur Verbindung und Verzahnung der südlich der Bundesallee gelegenen Plangebietsfläche mit dem nördlich gelegenen Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg nötig wäre. Darüber hinaus schiebt der überdimensionierte Neubau für eine Sichtöffnung geradezu einen Riegel vor. Der Zugang wird erschwert.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.14 und lfd. Nr. 1.42.
45.5	Zwischen dem Baukörper und dem Reinen Wohngebiet liegenden Grundstücken sollen nach der Planung große Stellplatzflächen und Verkehrsflächen	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.43.

	liegen. Worin ein Vorteil für die Wohnnachbarschaft in dieser Anordnung liegen soll, bleibt offen.	
45.6	Wenn in diesem Zusammenhang darauf verwiesen wird, dass die Lage des Baukörpers in etwa dem bisher festgesetzten Baufenster für die ursprünglich vorgesehene Kindertagesstätte entspricht, so unterschlägt dieser Hinweis, dass in der bisherigen Planung dort, wo jetzt die Zufahrtsflächen und die Stellplätze vorgesehen sind definitiv keine Verkehrsflächen und Stellplatzflächen in der vorgesehenen Größenordnung, sondern lediglich ein Bolzplatz vorgesehen sind.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.44.
45.7	Im Interesse der östlich und südlich angrenzenden Wohngrundstücke kann es durchaus sinnvoll sein, das Bauvorhaben dichter an die Grundstücke heranzulegen und die Stellplätze einschließlich der Verkehrsflächen an die ohnehin befahrene Straße zu legen. Dies jedenfalls dann, wenn die Gebäude höhenreduziert sind, die Haustechnikanlagen und die Anlieferungsbereiche von den Wohngrundstücken entfernt liegen bzw. komplett eingehaust sind. Die Planung, so wie sie zur Zeit vorliegt, ist bei weitem nicht die immissionsärmste Variante. Nach welchen Kriterien wurde hier abgewägt?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.45.
45.8	3. Die Verkaufshalle soll eine Gesamthöhe von 7,25 Metern haben. Mit den technischen Dachaufbauten sowie der Photovoltaikanlage wird dann eine Höhe von 9,05 Meter erreicht, wenn diese mindestens 2,00 Meter von der Gebäudekante zurückbleiben und seitlich eine vertikale Verkleidung erhält. Ich habe hier ärgste Bedenken, erinnere an die Schwierigkeiten in jüngster Zeit im Schlosskarree, ob das die endgültige Höhe ist. Das ist doch nun wirklich viel zu hoch und das bei einer Länge der Halle von rund 50 Metern. Die Oberkante übersteigt also bei weitem die Firsthöhe der umgebenden Einfamilienhäuser. Unter Berücksichtigung der Gesamtlänge der Baukörper an der Stauffenbergstr. mit rd. 65 Metern und einer Breite der Halle von 34 Metern ist festzustellen, dass ein solch elitärer Baukörper in einem Reinen Wohngebiet ein unerwünschter Fremdkörper ist.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 23.8.
45.9	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11.

	nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, so dass Zweifel aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füssen steht.	
45.10		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
46	**Stellungnahme Nr. 46** **Schreiben von *Name* vom 09.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
46.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren "Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsuntertagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.
46.2	Wie alt und wie groß werden die Bäume sein, die als Ersatz gepflanzt werden? Ich hoffe, Ihnen ist klar, dass man 35 Jahre alte Bäume nicht durch so kleine fingerdicke Pflänzchen ersetzen kann. Ich bitte dies zu berücksichtigen und richtige der Größe der zu ersetzenden entsprechende Bäume zu pflanzen oder entsprechend mehr, aber dafür ist ja kein Platz da, wenn alles zu gebaut wird. Im Plan gekennzeichnete Bäume, die erhalten bleiben sollen stehen dicht neben den zu ersetzenden. Wieso kann man nicht alle bestehenden erhalten? Eine detailliertere Zeichnung wäre hilfreich oder eine verbindliche Zusage bzw. Kennzeichnung welche Bäume genau bleiben und welche nicht.	Im Lageplan des Vorhabenplans sind die zu erhaltenden und die neu zu pflanzenden Bäume eindeutig dargestellt. Bei Anwendung eines sogenannten 13a-Verfahrens ist eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung nicht erforderlich. Im Rahmen der Umstellung auf ein „Normalverfahren“ erfolgt eine Eingriffsbilanzierung, die die Wertigkeit der Bäume berücksichtigt und für den Verlust entsprechende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ermittelt. Die Erhaltung von Bäumen ist wünschenswert aber nur in beschränktem Umfang realisierbar.
46.3	Ob rotblühende Kastanien wirklich eine sinnvolle Wahl zur Ersatzpflanzung sind, ist in Anbetracht der Bedrohung durch die tödlich verlaufende Infektion mit dem Bakterium Pseudomonas syrlngae pv aesculi fraglich.	Es ist zutreffend, dass auch die rotblühenden Kastanien von dieser Infektionskrankheit bedroht ist. Die Festlegung der zu pflanzenden Baumart wird entsprechend modifiziert.
46.4	In welchem Zeitrahmen werden die Ersatzpflanzungen vorgenommen?	Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind sämtliche festgesetzten Begrünungsmaßnahmen spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Ingebrauchnahme des Lebensmittelmarktes herzurichten.
46.5	Was ist eigentlich mit der Ersatzpflanzung für die schon im Vorfeld beseitigte alte große Linde an der Bundesallee gegenüber der westlichen Ausfahrt des Parkplatzes David-Mansfeld-Weg, also genau da wo sie	Nach Auswertung von Luftbildern (rückwirkend bis 1998) befand sich im Bereich der künftigen Ein- und Ausfahrt der geplanten Stellplatzanlage im begrünten Seitenstreifen der Bundesallee kein Baum. Weiter östlich,

	der geplanten Ausfahrt des neuen Supermarktes im Weg gewesen wäre. Dieser wunderbare uralte Baum war der Beginn der Lindenallee und auch Stadtteilprägend, er wurde ohne Vorankündigung zu Beginn dieser Neubauplanungen gefällt und restlos beseitigt, damit es nicht groß auffällt. Dieser Baum war unersetzlich, und von dieser Stadt wird nicht einmal der Versuch unternommen diesen Verlust zu ersetzen. Auch die zahlreichen Apfelbäume an der Strasse zur PTB sind ersatzlos gefällt worden. Dies finden wir sehr traurig.	in Höhe der Fußwegeverbindung zur Bergiusstraße befanden sich zwei Bäume. Der östlichere davon musste 2010 gefällt werden, da aufgrund des schlechten Zustandes die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet werden konnte. Die Verwaltung hatte den Stadtbezirksrat vor der Fällung hierüber informiert. Ein zeitlicher oder räumlicher Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren kann nicht hergestellt werden. Etwaige entfallene Apfelbäume an der Straße zur PTB stehen in keinem Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren.
46.6	Durch die geplante Ausfahrt der LKW auf die Stauffenbergstr. wird es unweigerlich zu vermehrtem Verkehrsaufkommen und längeren Wartezeiten beim Abbiegen auf die Bundesallee kommen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.7 sowie lfd. Nr. 51.3.
46.7	Wer entschädigt uns den durch diese Wartezeiten entstehenden Verlust von Arbeitszeit und Lebenszeit?	Wie in der Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.7 dargelegt, wird auch bei einer Zunahme des Verkehrs durch den Lebensmittelmarkt der Verkehrsablauf am Verkehrsknoten Bundesallee / Stauffenbergstraße in einer guten Qualität abgewickelt werden. Insofern sind unzumutbare Wartezeiten nicht anzunehmen. Im Übrigen wird bezüglich einer Entschädigung auf die Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.10 verwiesen.
46.8	Falls noch einige Läden im alten Einkaufzentrum David-Mansfeld-Weg überleben sollten, wird es durch zusätzliche Fußgängerströme oder Umparkfahrten zwischen den beiden Zentren auch zu vermehrten Behinderungen auf der Bundesallee kommen. Es ist sehr ungünstig, dass die Straße dazwischen liegt. Zumal die geplanten 60 Parkplätze nicht reichen werden und auf dem Parkplatz David-Mansfeld-Weg ausgewichen werden muss und dann mühsam mit Einkaufswagen die Straße überquert werden muss. Auch bedingt durch den neuen Supermarkt werden andere Leute angelockt, ein auch zu mehr Verkehr auf der Bundesallee und Stauffenbergstraße führen. Diese zusätzlichen Autos werden auch den knappen Parkraum besetzen.	Zum Thema <u>Behinderung des Verkehrs auf der Bundesallee:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.7. Zum Thema <u>Anzahl der erforderlichen Stellplätze:</u> Für die Bemessung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf der Ausführungsbestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) maßgeblich. Die Anzahl der geplanten Stellplätze entspricht diesen Vorgaben.
46.9	Vielen Leuten wird es zu umständlich sein, vom neuen Parkplatz zur Apotheke, Blumenladen, der Post zu gehen. Dies hätte verheerende Folgen für die wirklich wichtige Nahversorgung. Denn Nahversorgung ist nicht ein Luxussupermarkt mit Riesenüberangebot, sondern vor allem diese kleinen Geschäfte, Post, Apotheke usw., die man zu Fuß besuchen kann. Ein Großeinkauf beim Getränkemarkt geht eh nur mit Auto und da ist es egal ob man ein, zwei oder mehrere Kilometer fährt. Hauptsache man	Einrichtungen wie Apotheke, Blumenladen und Post gehören insgesamt zur Nahversorgung. Kern der Nahversorgung bildet allerdings die ausreichende Versorgung mit Lebensmitteln vor Ort. Das schließt nicht aus, dass Bewohner eines Quartiers auch andere Lebensmittelmärkte außerhalb des Nahversorgungsbereiches aufsuchen. Das ersetzt jedoch nicht das Leitprinzip der Nahversorgung. Eine unzureichende Nahversorgung vor Ort führt zu verstärktem Pendeln

	muss nicht warten und kann vor der Tür parken.	zu weiter entfernt liegenden Lebensmittelmärkten und damit zu zusätzlichem Verkehr, der sich unnötigerweise negativ auf die Umwelt und die dort ansässigen Bewohner auswirkt.
46.10	Sollte die Wiese und der alte Baumbestand zerstört werden und dieser Neubau realisiert werden, verliert das Kanzlerfeld seinen Charakter, sein Stadtteil-prägendes Aussehen. Die weitläufig offene Wiese mit dem Baumbestand wirkt großzügig und unterstützt diesen grünen parkartigen Charakter des Kanzlerfelds.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.18.
46.11	Erwiesenermaßen verlieren Immobilien an Wert, wenn sie in einer zugebauten Umgebung stehen auch Lärm und Verkehrsbelastungen führen zu Wertminderungen. Alles negative Faktoren, die dieser neue Supermarkt mit sich bringt. Die parkähnliche Umgebung, die große Wiese, der alte Baumbestand, der Alleecharakter, alles wertemindernde Faktoren für die Immobilien im Kanzlerfeld und auch Faktoren für eine hohe Lebensqualität hier. Dieser Wegfall der Lebensqualität sowie die Wertminderung der Immobilien führt zu Schadensersatzanforderungen. Wer ersetzt uns diesen Schaden?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.10.
46.12	Wo genau wird der Ersatzbolzplatz sein? Dieser Aspekt fehlt völlig in den ausgelegten Planungen. Wo wird es eine adäquate Spielwiese geben? Sind die Anwohner potentieller neuer Bolzplätze/Spielwiesen damit einverstanden. Dieser Punkt sollte vorab geklärt werden, um zu verhindern, dass spätere Klagen der Anwohner einen Ersatzplatz unmöglich machen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 7.3.
46.13	Verschlechterung des Mikroroklimas wegen zusätzlicher Bebauung und Versiegelung und Abholzung großer Bäume und Sträucher.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.39.
46.14	Wer entschädigt die negativen Auswirkungen auf uns Anwohner. Die Wiese wird allabendlich von zahlreichen Fledermäusen als Jagdrevier zu Nahrungssuche genutzt. Dabei vertilgen sie eine Unmenge an Insekten. Eine Bebauung macht dieses Jagdrevier unbrauchbar mit katastrophalen Folgen für die Fledermauspopulation, als auch für uns Menschen, die dann durch die nicht gefressenen Insekten, vor allem Stechmücken geplagt werden	Zu Beginn des Verfahrens hat die untere Naturschutzbehörde nach Inaugenscheinnahme keine Anhaltspunkte für das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten finden können. Im Rahmen der Verfahrensumstellung wurde eine systematische artenschutzrechtliche Erfassung der Fledermaushabitate durchgeführt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten konnten nicht nachgewiesen werden. Der Verlust von Jagdhabitaten lässt sich zusammen mit den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kompensieren. Die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange sind damit ausreichend berücksichtigt worden.

		Zum Thema Entschädigung: Siehe Stellungnahme zu lfd. 4.10.
46.15	Lärmbelästigungen durch Zu- und Abfahrten, Be- und Entladen mit Waren und Leergut zu Unzeiten, Kofferraum - und Autotüren Geknalle, Einkaufswagengeräusche, Fahnenmastengeklappere, Belästigungen durch Baulärm und Baufahrzeuge während der Bauphase ... sollen die Anwohner dies alles entschädigungslos hinnehmen nur weil ein einzelner seinen Profit erhöhen will?	Bei einer Realisierung des Lebensmittelmarktes stehen nicht kommerzielle Belange eines einzelnen Betreibers im Vordergrund, sondern die Sicherung der Nahversorgung zugunsten der Allgemeinheit. Zum Thema Entschädigung: Siehe Stellungnahme zu lfd. 4.10.
46.16	Damit sich dieser Riesenbau einigermaßen einfügt, sollte er ringsum mit Büschen und Bäumen bepflanzt werden, die höher sind als der Bau. So wie die Bungalows und die Mauer auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesallee. Aber dies wird der Betreiber nicht wollen, er will auffallen, er will Werbung.	Auf der Nordseite des Gebäudes, zur Bundesallee, können Bäume erhalten werden und es sind Pflanzverpflichtungen für Bäume festgesetzt. Auf der Westseite des Gebäudes, zur Stauffenbergstraße, ist keine Pflanzverpflichtung vorgenommen worden, weil einerseits zwischen geplantem Gebäude und der Grundstücksgrenze ein Leitungsrecht festgesetzt ist. Darüber hinaus würden neu zu pflanzende Bäume aufgrund des zu geringen Abstandes in Konkurrenz zu den vorhandenen Bäumen im Straßenraum treten.
46.17	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch Im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, so dass Zweifel aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füssen steht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11.
46.18		**Vorschlag der Verwaltung** Im Rahmen der Verfahrensumstellung auf ein klassisches Verfahren werden ein Umweltbericht sowie eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung erstellt und die Eingriffe kompensiert oder ausgeglichen. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes. Der geänderte Bebauungsplanentwurf einschließlich Umweltbericht wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
47	**Stellungnahme Nr. 47** **Schreiben von *Name* vom 09.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
47.1	Hiermit möchte ich meine Einwände gegen den geplanten Großversorger vorbringen. Im Jahr 2007 haben meine Frau und ich uns entschieden, in das Wohnhaus *Straßenname* 2F zu ziehen, um es auch später zu übernehmen. Dieses geschah auch aus gesundheitlichen Gründen, da es sich hier	

	um ein reines Wohngebiet und kein Gewerbegebiet gehandelt hat. Wir sind davon ausgegangen, dass auf dem Nachbargrundstück eine soziale Einrichtung für Kinder oder Jugendliche entstehen würde. Mit einer derartigen Veränderung der Verkehrs- Lärm- und Umweltbelastung durch einen Versorgungsmarkt haben wir nicht gerechnet. Die entscheidenden Frage in diesem Fall ist, inwieweit wird sich die Umweltbelastung zur "IST"- Situation vor dem Bau und Betrieb des Großversorgers verändern. Ist das den betroffenen Anwohnern gesundheitlich zuzumuten, ohne dass sich ihr derzeitiger Gesundheitszustand aufgrund der Mehrbelastung des geplanten Großversorgers verschlechtert? Wer kommt für Folgekosten. wie z.B. ein eventueller Umzug, auf, wenn eine Verschlechterung des Gesundheitszustandes nachgewiesen werden kann?	Eine Veränderung gegenüber der Ist-Situation wird gesehen. Der durch die geplante Bebauung verursachte Eingriff hat negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft und muss bei der Gesamtabwägung des Vorhabens berücksichtigt werden. In Bezug auf gesundheitliche Auswirkungen ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung von gesetzlichen Grenzwerten und Immissionsrichtwerten keine gesundheitlichen Schäden zu erwarten sind.
47.2	Die Haupteinfahrt ist in etwa 7-9 Meter von der Grundstücksgrenze *Straßenname* 2F entfernt. Eine Erhöhung des Schallpegels um + 3 dB über der Norm in der Umgebung z.B. Autolärm (Fahrgeräusche,) sind eine deutlich wahrnehmbare und störende Mehrbelästigung der Anwohner. Das andauernde Öffnen und Schließen von Autotüren und Kofferraumklappen, 4-6-mal pro Fahrzeug (1-2 Personen), aussteigen, Kofferraum auf und zu um die Taschen zu holen usw., werden das um ein weiteres steigern. Die Veränderung des Lärmpegels um + - 3 dB ist eine Verdoppelung oder Halbierung der wahrgenommenen Kraftfahrzeugmenge. Die geplanten Schallschutzanlagen werden den entstehenden Schallpegel (maximal zulässige Normbereich für Mischgebiete) im Bereich der an der Bebauungsgrenze liegenden Parkplätze und Zufahrt nicht ausreichend dämpfen. Im Untergeschoss der Häuser, die direkt an den Grundstücksgrenzen stehen, wird das kaum der Fall sein und im Obergeschoss noch weniger, da der Schall auch von den glatten Oberflächen des Großmarktes und des Parkplatzes je nach Eintrittswinkel = Austrittswinkel reflektiert wird.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.19.
47.3	http://vorort.bund.net/verkehr/themen/themen 5/files/547 apug mw kurz.pdf Schallpegel (dB) Geräuschquelle Geräuschempfindung – 20- 30 Uhren ticken, Blätterrauschen, gerade hörbares Geräusch – 40- 50 Unterhaltungssprache, ruhige Wohnstraße, schwaches Geräusch	Die hier genannten Lautstärken von Einzelgeräuschen beziehen sich auf den Schalldruckpegel mit der Maßeinheit in Dezibel (dB). Bei der Betrachtung von Immissionsrichtwerten nach TA Lärm oder Orientierungswerten nach DIN 18005 in der Bauleitplanung werden Geräusche mit einem Filter einer frequenzabhängigen Anpassung von

	– 60 - 70 Laute Unterhaltung, Bürogeräusche, Pkw in 10 m Abstand, mäßiges Geräusch – 80-90 Straßenverkehrsgeräusch, lauter Fabriksaal (ab 85 dB ist am Arbeitsplatz ein Gehörschutz zu tragen) – Starkes Geräusch 1 00 - 110 Autohupe in 7m Abstand – Sehr starkes Geräusch > 130 Schmerz	Schalldruckpegeln unterzogen, die den Frequenzgang des menschlichen Gehörs berücksichtigt. Dieser mit A bewertete Schalldruckpegel wird in der Maßeinheit d(BA) gemessen und ist nicht identisch mit den d(B) gemessenen Werten.
47.4	Bei der von der Stadt gesuchten Ausgleichsfläche wird bis jetzt immer nur von einem Bolzplatz gesprochen. Es handelt sich aber im Moment um eine parkähnliche Anlage mit großer Grünfläche und Bepflanzung, in der ein Bolzplatz integriert ist. Ich erwarte von der Stadt einen vollwertigen Ausgleich in gleicher zusammenhängender m²-Zahl und Beschaffenheit. Dazu muss die Option der Nutzung für dieselben Sozialprojekte freigehalten werden wie zuvor.	Die derzeit als Grünfläche genutze Fläche unterteilt sich in Bezug auf das Planungsrecht auf 2 verschiedene Teilbereiche. Der westliche Teilbereich umfasst eine Baufläche für eine Kita. Der östliche Teilbereich umfasst eine öffentliche Grünfläche mit Bolzplatz. Ein Ersatz für den Verlust tatsächlich ausgeübter Nutzungen oder Nutzungen, die nicht ausgeübt werden, für die aber Planungsrecht besteht, findet nur in dem Maße statt, wenn hierfür eine rechtliche Verpflichtung gegeben ist. Die Vorhaltung einer Kita-Fläche im Nahbereich ist nicht erforderlich, wie bereits in der Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.6 erläutert. Ein direkter Ausgleich für den Verlust von Grünfläche und Bepflanzung findet im Rahmen eines 13a-Verfahrens keine Anwendung. Im Zusammenhang mit der Umstellung des 13a-Verfahrens auf ein sogen. Normalverfahren wird der Verlust auf Basis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung einer Bewertung unterzogen und soweit erforderlich ein entsprechender Ausgleich geschaffen.
47.5	Ebenso sollte die Möglichkeit bestehen bleiben, dass ein Rettungshubschrauber dort ausreichend Platz findet, um zu landen. Vor kurzem konnten wir Anwohner im Kanzlerfeld beobachten, dass ein Rettungshubschrauber eine längere Zeit über dem Kanzlerfeld kreisen musste, um einen geeigneten Landeplatz zu finden, den es in seinem angefordertem Rettungseinsatzgebiet Richtung PTB nicht zu geben schien. Solch verschwendete Zeit kann Leben kosten! Dasselbe Problem ergibt sich durch die geplante Bebauung. Denn genau auf dieser Fläche kann er ohne Probleme mit Einsatz der Polizei landen! Der Landeplatz liegt mitten im Kanzlerfeld und nicht dezentral oder schwer erreichbar in einer Nebenstraße.	Die Vorhaltung eines Hubschrauberlandeplatzes für seltene Rettungseinsätze ist ein wichtiger Belang. Es besteht jedoch keine konkrete Vorsorgepflicht der Gemeinde eine solche Anlage vorzuhalten. Der Belang der Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches als Grundaufgabe der allgemeinen Daseinsfürsorge zugunsten der Allgemeinheit wird höher gewichtet.
47.6	Wie es zu ihrer Feststellung kommt, dass kein Bedarf an einem Jugendzentrum bestehen könnte, trifft auf wenig Verständnis bei den Eltern und Kindern. Es wird immer mehr Wohnraum für junge Familien aber kein Freizeitangebot dazu geschaffen. Die meisten Freizeitangebote sind seitens der	Die Vorhaltung sozialer Einrichtungen, wie ein Jugendzentrum ist ein wichtiger Belang. Der Belang der Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches als

	Kirche organisiert und sind somit keine permanente Anlaufstelle. Sie sind meistens nur auf ein paar Stunden in der Woche begrenzt. Andersgläubige Anwohner außer der vertretenen religiösen Gemeinden, die bereits fest in der Umgebung Kanzlerfeld integriert sind, sollten und könnten durch die Schaffung einer sozialen Anlaufstelle besser in die Gemeinschaft eingebunden werden.	Grundaufgabe der allgemeinen Daseinsfürsorge zugunsten der Allgemeinheit wird jedoch höher gewichtet.
47.7	Warum wurde bis jetzt von der Stadt nicht überprüft oder in Erwägung gezogen, ob der Bedarf einer Anlage für altersgerechtes Wohnen im Wohngebiet Kanzlerfeld besteht. z.B. auf Flächen, die für soziale Projekte freigehalten wurden. Aufgrund der Ersterschließung und der permanenten Erweiterung des Kanzlerfeldes als Wohngebiet sollten die älteren Mitmenschen im Kanzlerfeld die Möglichkeit haben, ihren Lebensabend in gewohnter Umgebung zu verbringen.	Die Schaffung von altersgerechten Wohnformen 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.
47.8	Laut dem Nahversorger der Edeka Gruppe (Görge) wäre eine wirtschaftlich tragbare Versorgung im Kanzlerfeld nur möglich, wenn es eine Erweiterung die Geschäftsräume (Verkaufsfläche) gäbe. Die einzelnen Eigentümer der Geschäftszeile, in der Görge jetzt integriert ist, sind bzw. waren zu einer Zusammenarbeit bereit. Diese wurde nicht weiter in Erwägung gezogen, da ein Einkaufserlebnis geschaffen werden sollte, das nur mit einer gewissen Raumbeschaffenheit (Raumhöhe) erzeugt werden könnte. Es geht also nicht nur um Nahversorgung, sondern um ein wirtschaftliches Interesse um die Konkurrenzfähigkeit in der Umgebung Lamme, Watenbüttel, Ölper und Lehndorf. Die bis jetzt angebotene Produktvielfalt in der Umgebung entspricht der Nachfrage. Das Einzugsgebiet und deren Erweiterung ist das Hauptinteresse des jetzigen Nahversorgers und nicht nur die generelle Sicherung einer Grundversorgung.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2 - 1.4.
47.9	In den letzten Jahren ist das Kanzlerfeld so weit gewachsen, das auch andere Versorger ein Interesse haben könnten, die Möglichkeit zu erhalten, vor Ort ein Geschäft zu eröffnen. Was geschieht, wenn ein anderer Nahversorger die Räumlichkeiten nach z.B. einer Geschäftsaufgabe der Weinhandlung beziehen würde und eine direkte Konkurrenz vor Ort ist? Ist das dann noch wirtschaftlich für (Edeka) Görge oder wird dann der Großversorger geschlossen?	Die vorhandene Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes am Altstandort ist für einen zukunftsorientierten Betrieb zu klein (siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.4). Daher ist die Ansiedlung eines Wettbewerbers in dem Ladenlokal am Altstandort unwahrscheinlich, wenn ein größerer Markt in unmittelbarer Nähe betrieben wird. Im Übrigen beabsichtigt der Betreiber, am Altstandort einen Getränkemarkt einzurichten.
47.10	Was geschieht in 10 Jahren mit dem (Edeka) Görge am Saarplatz im Ortsteil	Der Vorhabenträger / Betreiber hat sich im Rahmen des Grundstückskaufvertrages verpflichtet, den Lebensmittelmarkt in Lehndorf

	Lehndorf? Bis zu diesem Zeitpunkt würde oder soll dieser ja weiter von (Edeka) Görge betrieben werden, ob wirtschaftlich oder nicht scheint keine Rolle zu spielen. Was kommt danach?	mindestens 10 Jahre weiter zu betreiben ab Inbetriebnahme des neuen Marktes im Kanzlerfeld. Über diesen Zeithorizont hinaus bestehen keine Regelungsmöglichkeiten auf Seiten der Stadt. In einem ähnlich gelagerten Fall in der Südstadt hat der selbe Betreiber auch nach Ablauf der 10-Jahresfrist den Markt weiterbetrieben.
47.11	Was wird geschehen, wenn der Weinhandel, der nach dem Umzug des Versorgers, im jetzigen Edeka einziehen soll, nicht wirtschaftlich genug ist? Gibt es schon Folgekonzepte?	Durch Mittel der Bauleitplanung kann die Belegung von Nutzungen innerhalb des Einkaufszentrums nicht geregelt werden. Nach derzeitigem Stand beabsichtigt der Betreiber des Edeka-Marktes, am Altstandort einen Getränkemarkt einzurichten.
47.12	Im Anschluss befinden sich ein paar Gedanken und Anliegen zum alltäglichen Betrieb des Großversorgers: Lichtanlagen ausschalten (Werbeanlagen bzw. Parkplatzbeleuchtung) Erst bei Dunkelheit einschalten und ab 22 Uhr grundsatzlieh alles aus.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.24.
47.13	Zufahrt des Geländes erst von 7-22 Uhr für Nutzer! Von 7-18 Uhr den Lieferverkehr!	Im Rahmen des Durchführungsvertrages werden die Öffnungszeiten auf den Zeitraum von werktags von 8.00 bis 21.00 Uhr und den Lieferverkehr auf werktags zwischen 7.00 und 20.00 Uhr beschränkt.
47.14	Reinigung der Wege (... Laub usw.)und neue Bepflanzung zu den Anliegergrundstücken	Die Reinigung der Wege und Straßen erfolgt auf der Grundlage der Straßenreinigungssatzung und der Straßenreinigungsverordnung der Stadt Braunschweig. Demnach wird die Fahrbahn der Bundesallee und der Stauffenbergstraße von der Stadt gereinigt, die Geh- und Radwege von den Eigentümern der anliegenden Grundstücke.
47.15	Wer übernimmt den Winterdienst rund um den Großversorger?	Der Winterdienst für die Wege und Straßen erfolgt auf der Grundlage der Straßenreinigungssatzung und der Straßenreinigungsverordnung der Stadt Braunschweig. Demnach wird die Fahrbahn der Bundesallee und der Stauffenbergstraße von der Stadt geräumt, die Geh- und Radwege von den Eigentümern der anliegenden Grundstücke.
47.16	Wie soll das Zuparken der Bergiusstraße und Stauffenbergstraße von Großversorger-Nutzern verhindert werden? Neue Beschilderung oder Parkausweise?	Zunächst ist die Nutzung öffentlicher Parkplätze im öffentlichen Straßenraum allen motorisierten Verkehrsteilnehmern entsprechend der Straßenverkehrsordnung gestattet, auch Kunden des geplanten Lebensmittelmarktes. Da davon auszugehen ist, dass die ermittelte Anzahl der erforderlichen Stellplätze auch dem tatsächlichen Bedarf entsprechen, wird dieses eher im Ausnahmefall geschehen. Sollten wider Erwarten diesbezüglich Konflikte entstehen, muss dann zu gegebener Zeit über geeignete Maßnahmen entschieden werden.
47.17	Wer kommt für die Folgekosten (Instandhaltung) auf, wenn die Bergiusstraße und	Die Fahrbahnen von Wohngebieten sind üblicherweise so ausgelegt, dass neben der ordnungsgemäßen Nutzung durch PKWs

	Stauffenbergstraße von Großversorger-Nutzern als Zufahrt benutzt wird?	diese auch den Verkehr von Müll- und Lieferfahrzeugen aufnehmen können. Es ist davon auszugehen, dass die Nutzung der angrenzenden öffentlichen Straßen durch Kunden des geplanten Lebensmittelmarktes einen ordnungsgemäßen Nutzungsgrad nicht übersteigt, zumal im Verkehrsgutachten bei den prognostizierten Verkehrsmengen kein Ausbaubedarf des Verkehrsknotens Bundesallee gesehen wird. Insofern ist die Frage von Folgekosten für Instandhaltungsmaßnahmen durch Nutzer des geplanten Lebensmittelmarktes nicht bebauungsplanrelevant.
47.18	Die Stauffenbergstraße ist nicht für eine derartige Dauerbelastung ausgelegt! Es sollte eine Belastungsgrenze festgelegt werden für Lieferfahrzeuge von maximal z.B. 7,5 t. Das würde auch die eventuelle Dauerschädigung der Wohngebäude durch Erschütterung großer LKWs (Vibrationen sind eventuell in Wohngebäuden spürbar) vermindern.	Die Stauffenbergstraße ist so ausgelegt, dass auch Müll-, Rettungs- und Lieferfahrzeuge für das Baugebiet das Straßennetz des Baugebietes unbeschadet nutzen können. Die Zunahme des ohnehin kalkulierten Verkehrs um 2 LKW-Lieferfahrzeuge am Tag im nördlichen Abschnitt der Stauffenbergstraße stellt insofern weder eine unvertretbare Belastung der Straße, noch eine unzumutbare Belästigung der Anwohner dar. Im Übrigen kann über einen Bebauungsplan nicht der Einsatz von LKW-Klassen eingeschränkt werden.
47.19	Ich bitte Sie um Stellungnahme zu den o.a. Ausführungen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 40.2.
47.20		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes
48	**Stellungnahme Nr. 48** **Schreiben von *Name* vom 10.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
48.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.
48.2	1. „An der nach Norden orientierten Fassadenseite ist eine Werbeanlage in einer Höhe von max. 9.6 m und je drei Fahnenmasten mit einer Höhe von max. 6,0 m vorgesehen." "Hohe Werbepylone oder Werbeanlagen dienen dem Ziel, durch Höhe, Leucht-	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.6.

	kraft und Größe weit in das Umfeld hineinzuwirken. Ab einer gewissen Höhenentwicklung entfalten sie ihre Wirkung weit über das durch Wohnnutzung geprägte Gebiet hinaus.“ Diese Werbeanlage erfüllt keinerlei Berechtigung, da sie von Osten und Westen gar nicht gesehen werden kann, weil aus diesen Richtungen jeweils 20m und höhere Bäume jegliche Sicht versperren. Also wird die Beleuchtungsanlage nur das durch Wohnnutzung geprägte Gebiet und dort den direkten anliegenden Nachbarn die Wohnungen auch nachts taghell erscheinen lassen. Betrifft unter anderem die Anwohner an der Stauffenbergstraße, Franz-Rosenbruch-Weg, Bergius Straße und auf der Nordseite.	
48.3	2. "Die verkehrliche Erschließung erfolgt mit einer Zu- und Ausfahrt an der Stauffenbergstraße und einer an der Bundesallee (Zufahrt von Westen und Ausfahrt nach Osten als Rechtsein - Rechtsausbieger).“ Nach Aussagen und Planungen wird das Verkehrsaufkommen über die Stauffenbergstraße um 100 Prozent der Marktbeschicker und um circa 40 bis 50 Prozent der Kunden durch Zu- bzw. Abfahrten zunehmen. Folge dessen ist die Stauffenbergstraße keine Anliegerstraße mehr, sondern erhebt den Anspruch einer Gewerbestraße und sollte auch in diesen Status gehoben werden.	Die Widmung von Straßen für den öffentlichen Verkehr erfolgt nach Niedersächsischem Straßenverkehrsrecht. Dabei wird nicht in Kategorien wie Wohnstraße oder Gewerbestraße unterschieden.
48.4	3. „Aufstellung der Klima- und technischen Geräte auf dem Dach." Klimageräte erzeugen bei schlecht ausgelegten Berechnungen und bei den heutigen Temperaturen größer 25 Grad erhebliche Lauf- und Störgeräusche, so dass es Sinn macht diese mit geräuschmindernden Schallhauben zu versehen Je nach Aufstellung der Klimaanlagen und der Werbeanlage könnte die Werbeanlage durch die Rotorblätter Lichtblitze erzeugen, die den direkten Anwohnern sehr irritierend erscheinen und wie man heute auch weiß Auslöser für einige Krankheiten sein kann.	Bei der Beurteilung der gewerblichen Emissionen im Rahmen eines Schallschutzkonzeptes wurden Rückkühler von Klimaanlagen berücksichtigt. Bei Abweichungen zu den darin gefassten Annahmen im späteren Betrieb kann die untere Immissionsschutzbehörde nachträgliche Anordnungen aussprechen.
48.5	4. Sie sprechen vom Schutz des dicht bewohnten Gebietes im zentralen Bereich des Kanzlerfeldes mit I- bis II-geschossigen Wohngebäuden in östlicher und südlicher Umgebung des Plangebietes. Dann fehlt aber auch der Schutz in westlicher Umgebung vor unangemessenen Fernwirkungen wie Werbeanlagen und speziell Lärmemissionen sowie der uner-	Bei der Betrachtung der Auswirkungen der Emissionen, insbesondere der Lärmemissionen wurde die Bebauung westlich des Bauvorhabens ebenfalls betrachtet. Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie Orientierungswerte nach DIN 18005 für die Bebauung an der Stauffenbergstraße werden eingehalten.

	wünschten Veränderung des vorhandenen Ortsbildes. Die Anlieger der Stauffenbergstraße 2- 2b sind ebenfalls in dem Planungskonzept mit einzubeziehen. da sie als direkt Betroffene, wenn auch auf der gegenüberliegende Straßenseite mit einbezogen werden müssen.	Zum Thema Werbeanlagen: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.6. Zum Thema Veränderung des Ortsbildes: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.18.
48.6	Daher kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, sodass Zweifel aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füssen steht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11.
48.7		**Vorschlag der Verwaltung** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
49	**Stellungnahme Nr. 49 Schreiben von *Name* vom 11.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
49.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2..
49.2	1. Vor Jahrzehnten, als unsere Familie das Kanzlerfeld als Heimat wählte, war es die grüne Umgebung und die Aussicht am Feldrand zu wohnen, die den maßgeblichen Ausschlag gaben. Unser Vertrauen in diesen Bestand enttäuschten Sie bereits mit der Erweiterung der Bebauung in der Bergiusstraße. Doch das nun geplante Vorhaben übersteigt alle Vorstellungen. Direkt in das gewachsene Wohngebiet möchten Sie ein Koloss, ein Gewerbe bauen, welches uns gänzlich des Freiraumes beraubt. Das Gebäude ist viel zu hoch- hat keinerlei Abpassung an die Umgebung und die geplanten Lärmschutzmaßnahmen sind lächerlich. Was nützt eine 1,80m Wand, gegen eine auf 4,50m stehende Lüftungsanlage? Auch der Blick auf das über 9m hohe Gebäude ist unzumutbar. Das Vertrauen wird gebrochen. Ich widerspreche Ihren monströsen Planungen.	Zum Thema Verlust der Grünfläche: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.18. Zum Thema Anpassung an die Umgebung: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.41 sowie lfd. Nr. 28.15. Zum Thema Lärmschutz: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.19.

49.3	2. Sie nennen als Basis des Bauvorhabens die Sorge um die Nahversorgung. Woher nehmen Sie diese Sorge? Gibt es Belege? Warum braucht es einen Vollsortimenter zur Nahversorgung? Bitte nennen Sie mir die Gründe und belegen Sie die Sorge.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2 sowie lfd. Nr. 1.4.
49.4	3. Wir Anwohner leiden schon unter dem stetig zunehmenden Verkehr der Bundeallee. Die Verpflichtung der Stadt wäre es, uns Anwohner vor dem Lärm zu schützen. Doch stattdessen, wird durch das geplante Vorhaben der Verkehr noch zusätzlich steigen und diesem noch der Lärm des Gewerbebetriebes mit seinen Spitzen -Türen schlagen, Einkaufswagen Geklapper, Anlieferung, Hydraulik- hinzugefügt. Eine Belastung, die für uns als Anwohner nicht hinzunehmen ist.	Der Anspruch auf Lärmschutz bezieht sich auf die Einhaltung von Immissionsrichtwerten und gesetzlichen Grenzwerten. Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend überarbeitet und nachgebessert auf Grundlage von Überarbeitungen und Ergänzungen des Lärmgutachtens. Damit wird die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm sowie der Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein WR-Gebiet sichergestellt. Der Bebauungsplan OE 39 bezieht sich auf die abschließende Fassung des schalltechnischen Gutachtens vom 23.04.2018. Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung des Bebauungsplanes berücksichtigt.
49.5	4. Die Annahme der neue Supermarkt könne mit einem LKW täglich hinreichend beliefert werden muss als zu gering angenommen werden. Der heutige Markt wird deutlich häufiger beliefert. Der regionale Anspruch des Betreibers erfordert zudem Anlieferungen verschiedenster regionaler Anbieter. Alleine ein 400qm großer Getränkemarkt bedarf mehr Anlieferungen. Ich bitte um Überprüfung dieser Daten von neutraler Seite- es gibt für Märkte dieser Größenordnung Erfahrungswerte. Alleine der heutige- viel kleinere- Markt wird deutlich häufiger beliefert.	Die Schallprognose hat für den Lieferverkehr eine Belieferung mit einem LKW über 3,5 t sowie weitere vier Belieferungen mit Kleintransportern vorgesehen. Im Rahmen der aktuellen Modifizierung des Schallgutachtens wurde diese Prognose verdoppelt, um auf der sicheren Seite zu sein.
49.6	5. Auch darf bezweifelt werden, dass die LKW-Entladung hinreichend lang ist, um die Anlieferung zu kapseln. Den Festsetzungen ist zudem nicht zu entnehmen, ob die Box an beiden Enden mit Rolltoren verschlossen werden kann. Dieses bedarf dringend der Überprüfung und Festsetzung.	Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird geregelt, dass die Anlieferung nur in einem eingehausten Bereich bei geschlossenem Rolltor erfolgen darf.
49.7	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, sodass Zweifel	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11.

	aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füssen steht.	
49.8		**Vorschlag der Verwaltung** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
50	**Stellungnahme Nr. 50** **Schreiben von *Name* vom 11.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
50.1	Ich lege Widerspruch ein gegen den geplanten Bau eines Lebensmittel-Nahversorgers auf der Wiese Ecke Bundesallee/ Stauffenbergstraße, da dieser sich absolut nicht in den Charakter unserer parkähnlichen Wohnsiedlung mit Verkehrsberuhigung und friedlicher Atmosphäre einfügt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.4.1; lfd. Nr. 25.18; lfd. Nr. 28.15.
50.2	Der Verlust der Wiese wird ausschließlich negative Veränderungen in Punkto Klima, Verkehrslärm, Verkehrsstau und Staub zur Folge haben.	Zum Thema Klima: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.35. Zum Thema Lärm: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.19; im Übrigen verursacht der vorhabenbedingte Verkehr auf den angrenzenden öffentlichen Straßen eine Zunahme der bestehenden Lärmwerte um deutlich weniger als 3 d(BA). Insofern kann auf eine weitere Betrachtung der Zunahme im öffentlichen Verkehr verzichtet werden (siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.40 Abs. 3). Zum Thema Verkehrsstau: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.7. Zum Thema Staub: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.38.
50.3	Sehr bedauerlich wird auch der Wegfall des Spiel- und Bolzplatzes in der Nähe der Wohnhäuser der dort spielenden Kinder und Jugendlichen sein, Es wäre wünschenswert, den ursprünglichen Bebauungsplan mit einer Kinder- und Jugendtagesstätte auf der Wiese zu verwirklichen.	Zum Thema Entfall des Bolzplatzes: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 7.3 Zum Thema Notwendigkeit einer Bedarfsfläche für eine Kita: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.6.
50.4		**Vorschlag der Verwaltung** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
51	**Stellungnahme Nr. 51** **Schreiben von *Name* vom 11.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
51.1	Ich bin ein Sohn von *Name*, *Straßenname* 4, und wir sind massiv von ihren Planungen betroffen. Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.

	betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:	
51.2	1. Die Begründung für das Vorhaben und die Beschreibung desselben ist in vielen Punkten ungenau und beschönigend. Die Grundstücksgröße beträgt 4834 m². Warum wird in der gesamten Begründung nur von ca. 4500 m² geschrieben? Die Skizzen beschönigen, das Objekt ist im Vergleich zu den abgebildeten Personen deutlich höher. Süd- und Westansichten fehlen völlig. Die Firsthöhen der umgebenden Bauten werden höher beschrieben als sie sind, die deutlich niedrigeren Traufhöhen ganz fortgelassen. Die Höhe des Gesamtobjektes mit Photovoltaik nirgends gezeigt. So können weder Bürger noch Volksvertreter sich ein korrektes Bild des Projektes machen. Ich bitte um eine Überarbeitung der Unterlagen mit korrekter Beschreibung der Umgebung und des Projektes und einen erneuten Durchlauf der Gremien.	Die Größenangabe von beplanten Grundstücksflächen in ca.-Maßen ist in der Bauleitplanung üblich, da im Zusammenhang mit geplanten Baumaßnahmen oftmals Grundstücksanpassungen mit entsprechenden Vermessungen und Grenzabsteckungen einhergehen und häufig die endgültige Grundstücksgröße erst nach einer abschließenden Vermessung vorliegt. Das Grundstück beträgt tatsächlich 4834 m². Zur Klarstellung wird in der Begründung die Flächenangabe auf 0,48 ha geändert. Es wird angenommen, dass mit dem Begriff „Skizzen“ die Zeichnungen der Ansichten gemeint sind. Sowohl die Höhe des Gebäudes, als auch die Größe der Personengruppen ist maßstäblich dargestellt. Im Übrigen sind die Höhen des geplanten Gebäudes vermaßt. Von beschönigenden Angaben oder Darstellungen kann insofern keine Rede sein. Es ist nicht zutreffend, dass die Westansicht fehlt, sie ist mit „Ansicht von der Stauffenbergstraße“ beschriftet. Die Südansicht fehlt in der Darstellung, da sie für die Beurteilung der Gesamtwirkung des Gebäudes im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes städtebaulich nur marginale Bedeutung hat. Die in der Begründung zitierten Firsthöhen entsprechen nach Aktenlage den Angaben zu den Baugenehmigungen. Die Photovoltaikanlage ist lediglich als Option vorgesehen. Daher wurde eine Notwendigkeit der Darstellung nicht gesehen. In den nachfolgenden Planfassungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden die Photovoltaikanlagen in den Ansichten dargestellt.
51.3	2. Nach BauGB §34 ist ein Bauvorhaben innerhalb bekannter Ortsteile nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. d.h. dass die vorhandenen Straßen den durch das Vorhaben ausgelösten Verkehr bewältigen können. Dieses darf bezweifelt werden. Das Verkehrsgutachten beruht auf Zahlen vom Sommer 2012. Durch neue Bebauungsgebiete in Lamme, den Generationsumbruch im Kanzlerfeld und die zunehmenden Staus auf der A2 und die daraus resultierenden	Bei der Beurteilung des geplanten Bauvorhabens ist nicht § 34 BauGB anzuwenden. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, daher ist der § 30 BauGB anzuwenden. Aber auch hier besteht das Erfordernis einer gesicherten Erschließung für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens. Das Grundstück ist grundsätzlich erschlossen. Mit Hilfe eines Verkehrsgutachtens wurden die Auswirkungen auf die vorhandene Erschließung untersucht. Dabei wurden verschiedene Belas-

	Umleitungsverkehre durch das Kanzlerfeld belasten den Verkehrsknoten Stauffenbergstraße/ Bundesallee massiv. Diesen Knotenpunkt, der einen fließenden Verkehr verlangt durch Abbieger zu belasten kann nicht sinnvoll sein. Hinzu kommt, daß die Verkehrszählung im Sommer stattfand. Eine nicht repräsentative Zeit, da viele Urlaub haben und andere auf Fahrräder umsteigen.	tungen simuliert und im Ergebnis festgestellt, dass im heutigen Ausbauzustand und mit dem bestehenden Signalprogramm auch unter künftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen eine gute Qualität des Verkehrsablaufs zu erwarten ist und die Verkehrsströme leistungsfähig abgewickelt werden können. Die Qualitätsstufen von Verkehrsabläufen werden in 6 Kategorien (A-F) unterteilt, wobei für Planungen die Qualitätsstufe D als Mindestqualität zugrunde zu legen ist. Die bei dieser Planung prognostizierte Qualitätsstufe erreicht die Stufe B. Selbst wenn das künftige durch das Bauvorhaben verursachte Verkehrsaufkommen höher als prognostiziert ausfallen würde, ist anzunehmen, dass auch bei einer Verschlechterung der Qualitätsstufe noch eine ausreichende Mindestqualität und damit eine ausreichende Erschließung gesichert ist.
51.4	3. Die Kundenzählung als Basis der Verkehrs- und Lärmprognose wurde vom Betreiber selbst durchgeführt. Eine Woche im Januar als Basis für das ganze Jahr. Diese Datenbasis ist ungenügend.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.53.
51.5	4. Die Schlussfolgerung, dass die Kundenzahl/ Fläche bei einer größeren Fläche nicht steigen wird, ist falsch. Sollte die Kundenzahl nicht steigen, bedürfte es ja gar keines Neubaus. Gerade der Anstieg der Kundenzahl ist ja das Ziel, um die angeblich mangelnde Wirtschaftlichkeit zu erhöhen.	Bei einer Vergrößerung der Verkaufsfläche ist auch mit einer Zunahme der Anzahl von Kunden zu rechnen. Im Allgemeinen steigt das Warenangebot jedoch nicht linear zum Anstieg der Verkaufsfläche, da die Waren großzügiger präsentiert werden. Dementsprechend erhöht sich die Anzahl der Kunden ebenfalls nicht linear zur Verkaufsflächenerhöhung. Dies ist bei der Prognose berücksichtigt.
51.6	5. In der textlichen Festsetzung legen Sie die BauNVO 1990/1993 zugrunde. Die Baunutzungsverordnung wurde zuletzt am 11.6.2013 geändert und trat am 20.9.2013 in Kraft. Das Vorhaben muss den Bedingungen der gültigen BauNVO unterworfen sein.	Auf Seite 2 der Begründung sind die für den Bebauungsplan geltenden maßgeblichen Rechtsgrundlagen zitiert. Bezüglich der BauNVO ist diese unter 1.2 mit folgendem Wortlaut zitiert: „Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)“.
51.7	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11.

	Grundsätze verstoßen. Sodass Zweifel aufkommen. ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füssen steht.	
51.8		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
52	**Stellungnahme Nr. 52** **Schreiben von *Name* vom 12.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
52.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39d nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen schwere Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit und Schlüssigkeit:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.
52.2	1. Das bisherige städtebauliche Gepräge des Kanzlerfeldes, das durch den Allee-Charakter der Bundesallee bedingt ist, wird unwiderruflich zerstört durch einen klotzartigen Nutzbau mit Werbeflächen und -Aufbauten. Er erinnert an eine Firmen-Halle in einem Gewerbegebiet. Der bisherige Markt entspricht dagegen planerisch einem Wohngebiet: er ist tiefer gelegt und geschickt abgepflanzt (u.a. Dachgärten).	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.41.
52.3	2. Die Parkplätze reichen bei dem angegebenen Einzugsgebiet nicht aus.	Die Bemessung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze erfolgt nach den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf der Ausführungsbestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Die Anzahl der geplanten Stellplätze entspricht diesen Vorgaben. Siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.16.
52.4	3. Alle, die dann auf der anderen Seite parken, müssen zwischen zwei Ampelkreuzungen, die stark befahrene Bundesallee (mit Einkaufswagen!) queren. Die Planung hat dieses Grundproblem in keiner Weise gelöst.	Die Anzahl der geplanten Stellplätze entspricht den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf. Es ist davon auszugehen, dass damit der tatsächliche Bedarf auf dem Baugrundstück gedeckt wird.
52.5	4. Das bisherige Einkaufszentrum wird nach Wegzug des „Magneten" Edeka verwahrlosen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 39.5.
52.6	Weder die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind in dieser Planung richtig ermittelt und bewertet worden, noch wurde das Gepräge dieses Stadtteils berücksichtigt. Im Übrigen wäre es der Firma durchaus möglich, im bisherigen, vernünftig geplanten Gebäudekomplex ganz erheblich zu expandieren.	<u>Zum Thema Berücksichtigung von Belangen der Wohnnachbarschaft und des Gepräges des Stadtteiles:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.18. <u>Zum Thema Erweiterung am Altstandort:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.4.
52.7	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung an einer Vielzahl von offensichtlichen Mängeln leidet. Wesentliche	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11.

	Punkte sind unausgereift oder widersprüchlich und daher für die Bürgerinnen und Bürger des Kanzlerfeldes nicht nachvollziehbar.	
52.8		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
53	**Stellungnahme Nr. 53** **Schreiben von *Name* vom 12.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
53.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren "Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.
53.2	Als wir damals Mitte der 1980er Jahre das Haus in der Stauffenbergstr. bauten, stand fest, dass dort keine gewerblich genutzten Gebäude entstehen werden. Wir mussten uns ja auch an die Vorschriften halten, nun wird für Herrn Görge alles so geändert wie er es gern hätte. Gerecht ist das nicht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 28.15.
53.3	Ist nicht schon genug zugepflastert? Muss immer mehr grün zerstört werden? Wie alt und wie groß werden die Bäume sein, die als Ersatz gepflanzt werden? Ich hoffe Ihnen ist klar, dass man 35 Jahre alte Bäume nicht durch so kleine Setzlinge ersetzen kann. Ich bitte dies zu berücksichtigen und angemessene Bäume zu pflanzen oder entsprechend mehr, aber dafür ist ja kein Platz da, wenn alles zugebaut wird. Im Plan gekennzeichnete Bäume, die erhalten bleiben sollen, stehen dicht neben den zu ersetzenden. Wieso kann man nicht alle bestehenden erhalten? Eine detailliertere Zeichnung wäre hilfreich oder eine verbindliche Zusage bzw. Kennzeichnung welche Bäume genau bleiben und welche nicht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 46.2.
53.4	Sie haben sicher schon davon gehört, dass Kastanien von einer Krankheit bedroht werden, die sich immer mehr ausbreitet und durch das Bakterium Pseudomonas syringae übertragen wird. Es wäre doch schade, wenn die neu gepflanzten Kastanien nach kurzer Zeit erkranken und auch wieder gefällt werden müssten. Daher wären widerstandsfähigere schnellwachsende Arten zu bevorzugen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 46.3.
53.5	In welchem Zeitrahmen werden die Ersatzpflanzungen vorgenommen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 46.4.
53.6	Was ist eigentlich mit der Ersatzpflanzung für die schon im Vorfeld beseitigte alte große Linde an der Bundesallee gegenüber der Krukenbergstr, also genau da wo sie	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 46.5.

	der geplanten Ausfahrt des neuen Supermarktes im Weg gewesen wäre. Dieser wunderbare uralte Baum war der Beginn der Lindenallee und auch Stadtteilprägend, er wurde ohne Vorankündigung zu Beginn dieser Neubauplanungen gefällt und restlos beseitigt, damit es nicht groß auffällt. Dieser Baum war unersetzlich, und von dieser Stadt wird nicht einmal der Versuch unternommen diesen Verlust zu ersetzen. Auch die zahlreichen Apfelbäume an der Straße zur PTB sind ersatzlos gefällt worden. Dies finden wir sehr traurig.	
53.7	Ich schlage vor die Feldwege beidseitig mit Obstbäumen und Heckenpflanzen zu bepflanzen, wenn sie an Straßen unerwünscht sind. Dies wäre ökologisch sinnvoll, da dadurch Habitate verbunden werden.	Dieser Belang ist nicht relevant für das Bebauungsplanverfahren.
53.8	Durch die geplante Ausfahrt der LKW auf die Stauffenbergstr. wird es unweigerlich zu vermehrtem Verkehrsaufkommen und längeren Wartezeiten beim Abbiegen auf die Bundesallee kommen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.7 sowie lfd. Nr. 51.3.
53.9	Wer entschädigt uns den durch Wartezeiten entstehenden Verlust an Arbeitszeit und Lebenszeit?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 46.7.
53.10	Falls noch einige Läden im alten Einkaufszentrum David- Mansfeld- Weg überleben sollten, wird es durch zusätzliche Fußgängerströme oder Umparkfahrten zwischen den beiden Zentren auch zu vermehrten Behinderungen auf der Bundesallee kommen. Es ist sehr ungünstig, dass die Straße dazwischen liegt. Zumal die geplanten 60 Parkplätze nicht reichen werden und auf den Parkplatz David-Mansfeld-Weg ausgewichen werden muss und dann mühsam mit Einkaufswagen die Straße überquert werden muss. Auch bedingt durch den neuen Supermarkt werden andere Leute angelockt, ein auch zu mehr Verkehr auf der Bundesallee und Stauffenbergstraße führen. Diese zusätzlichen Autos werden auch den knappen Parkraum besetzen.	Zum Thema <u>Behinderung des Verkehrs auf der Bundesallee:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.7. Zum Thema <u>Anzahl der erforderlichen Stellplätze:</u> Für die Bemessung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf der Ausführungsbestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) maßgeblich. Die Anzahl der geplanten Stellplätze entspricht diesen Vorgaben.
53.11	Vielen Leuten wird es zu umständlich sein vom neuen Parkplatz zur Apotheke, Blumenladen, der Post zu gehen. Dies hätte verheerende Folgen für die wirklich wichtige Nahversorgung. Denn Nahversorgung ist nicht ein Luxussupermarkt mit Riesenüberangebot, sondern vor allem diese kleinen Geschäfte, Post, Apotheke usw., die man zu Fuß besuchen kann. Ein Großeinkauf beim Getränkemarkt geht eh nur mit Auto und da ist es egal ob man ein, zwei oder mehrere Kilometer fährt, Hauptsache man muss nicht warten und kann vor der Tür	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 46.9.

	parken. Durch das Sterben der kleinen Geschäfte wird die Nahversorgung wesentlich verschlechtert, statt verbessert.	
53.12	Sollte diese Wiese und der alte Baumbestand zerstört werden und dieser Neubau realisiert werden, verliert das Kanzlerfeld seinen Charakter, sein Stadtteil-prägendes Aussehen. Die weitläufige offene Wiese mit dem Baumbestand wirkt großzügig und unterstützt den grünen parkartigen Charakter des Kanzlerfeldes.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.18.
53.13	Erwiesenermaßen verlieren Immobilien an Wert, wenn sie in einer zugebauten Umgebung stehen auch Lärm und Verkehrsbelastungen führen zu Wertminderungen. Alles negative Faktoren, die dieser neue Supermarkt mit sich bringt. Die parkähnliche Umgebung, die große Wiese, der alte Baumbestand, der Alleecharakter, alles werterhöhende Faktoren für die Immobilien im Kanzlerfeld und auch Faktoren für die hohe Lebensqualität hier. Dieser Wegfall der Lebensqualität sowie die Wertminderung der Immobilien führt zu Schadensersatzforderungen. Wer ersetzt uns diesen Schaden?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.10.
53.14	Wo genau wird der Ersatzbolzplatz sein? Dieser Aspekt fehlt völlig in den ausgelegten Planungen. Wo wird es eine adäquate Spielwiese geben? Sind die Anwohner potentieller neuer Bolzplätze/Spielwiesen damit einverstanden. Dieser Punkt sollte vorab geklärt werden, um zu verhindern, das spätere Klagen der Anwohner einen Ersatzplatz unmöglich machen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 7.3.
53.15	Verschlechterung des Mikroroklimas wegen zusätzlicher Bebauung und Versiegelung und Abholzung großer Bäume und Sträucher.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.39.
53.16	Wer entschädigt die negativen Auswirkungen, auf ein Anwohner. Die Wiese wird allabendlich von zahlreichen Fledermäusen als Jagdrevier zur Nahrungssuche genutzt. Dabei vertilgen sie eine Unmenge an Insekten. Eine Bebauung macht dieses Jagdrevier unbrauchbar mit katastrophalen Folgen für die Fledermauspopulation, als auch für uns Menschen, die dann durch die nicht gefressenen Insekten, vor allem Stechmücken geplagt werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 46.14.
53.17	Lärmbelästigungen durch Zu- und Abfahrten, Be- und Entladen mit Waren und Leergut zu Unzeiten, Kofferraum- und Autotürengeknalle, Einkaufswagengeräusche, Fahnenmastgeklappere, Belästigungen durch Baulärm und Baufahrzeuge während der Bauphase….sollen die Anwohner dies alles entschädigungslos hinnehmen, nur	Bei einer Realisierung des Lebensmittelmarktes stehen nicht kommerzielle Belange eines einzelnen Betreibers im Vordergrund, sondern die Sicherung der Nahversorgung zugunsten der Allgemeinheit. Zum Thema <u>Entschädigung:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. 4.10.

	weil ein einzelner seinen Profit erhöhen will?	
53.18	Damit sich dieser Riesenbau einigermaßen einfügt, sollte er ringsum mit Büschen und Bäumen bepflanzt werden, die höher sind als der Bau. So wie die Bungalows und die Mauer auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesallee. Aber dies wird der Betreiber nicht wollen, er will auffallen, er will Werbung.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 46.16.
53.19	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, sodass Zweifel aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füssen steht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11.
53.20		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
54	**Stellungnahme Nr. 54** **Schreiben von *Name* vom 12.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
54.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulieben Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.
54.2	Der Neubau eines großen Vollversorgungsmarktes am Franz-Rosenbruch-Weg widerspricht dem Zentrenkonzept der Stadt Braunschweig. Es wird damit in Kauf genommen, dass durch die Magnetwirkung des geplanten neuen Marktes die anderen kleinen Geschäfte damit Kunden verlieren. Es entsteht ein Verdrängungswettbewerb und führt zu Leerständen im vorhandenen Einkaufszentrum. Dies führt auch dazu, dass die Attraktivität des jetzigen Zentrums als Mittelpunkt des Ortsteils Kanzlerfeld stark verliert und eine „Verelendung" eintritt. Die Trennungswirkung der Bundesallee wirkt sich des Weiteren negativ auf das Zentrum aus.	Der Neubau des geplanten Lebensmittelmarktes widerspricht nicht dem Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Braunschweig. Nach der vom Rat beschlossenen Ergänzung von 2010, dem Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche ist das zu beplanende Grundstück Bestandteil des für den Ortsteil Kanzlerfeld definierten Nahversorgungsbereiches. Zum Thema <u>Leerstände und Trennungswirkung der Bundesallee:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 39.5.
54.3	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger er-	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11.

	läutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen.	
54.4		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
55	**Stellungnahme Nr. 55** **Schreiben von *Name* vom 12.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
55.1	Ich möchte mit diesem Brief im laufenden Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Franz-Rosenbruch-Weg" (OE 39) Stellung nehmen: Eine wunderschöne Grünfläche in zentraler Lage unseres Wohngebietes soll einem Supermarkt unwiederbringlich geopfert werden. Dies alleine aus dem Grund, weil ein Supermarktbetreiber mit seinen Umsätzen nicht zufrieden ist. Dabei läuft der bestehende Markt bestens.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.
55.2	Mich schockiert die Angabe aus dem Verkehrsgutachten, dass die Grünfläche dafür geopfert wird, damit der Marktbetreiber ungefähr 300 Kunden am Tag mehr bedienen kann. Um sein Geschäft mit 300 Kunden am Tag zu optimieren, soll eine 4500m² große Grünfläche mit Baumbestand vernichtet werden. Wir Anwohner haben dafür den Lärm, die Abgase, schlechteres Klima und den Verkehr unmittelbar an unseren Zäunen und außerdem den finanziellen Schaden durch Wertverluste hinzunehmen!	Es ist zutreffend, dass sich mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche im Zusammenhang mit der Verlagerung des Lebensmittelmarktes auf die Südseite der Bundesallee sich auch die Anzahl der Kunden und damit die Anzahl der PKW-Kundenfahrten erhöhen wird. Dabei geht es in erster Linie um die Erhöhung des Versorgungsgrades im Stadtteil Kanzlerfeld. Mit derzeit ca. 35 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist dieser relativ gering, das heißt, dass ein relativ hoher Anteil der Bevölkerung aus Kanzlerfeld sich außerhalb des Ortsteiles versorgt, was mit zusätzlichem vermeidbarem Verkehr und Beeinträchtigungen von benachbarter Wohnbebauung anderer Einkaufsmärkte verbunden ist. Zum Erfordernis der Umsiedlung des Lebensmittelmarktes siehe auch Stellungnahmen zu lfd. Nr. 1.2 sowie 1.4. Zum Thema <u>Wertverlust:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.10.
55.3	Es wird ein quadratischer Palast mit 7,5 m Höhe und 1800m² Grundfläche errichtet. Der Rest der Grünfläche wird für 60 Parkmöglichkeiten komplett zubetoniert. Damit man das Ganze nicht so wahrnimmt, wird außerdem eine 1,80m hohe Mauer herumgebaut. Also eine optische Katastrophe. Die Höhe von 1,8 m reicht andererseits auch nicht, um den Lärm effektiv abzuhalten.	Die geplante Größe entspricht der derzeit für Vollversorger gängigen Größe. Der im benachbarten Stadtteil Watenbüttel ansässige REWE-Markt ist vergleichsweise sogar größer. Die geplante Mauer dient nicht der optischen Kaschierung des Bauvorhabens, sondern der Reduzierung von Lärmemissionen. Die Höhe der Lärmschutzwände reicht in der ursprünglichen Konzeption tatsächlich nicht aus, um die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach

		DIN 18005 des angrenzenden WR-Gebietes einzuhalten. Das Lärmschutzkonzept wurde daher umfassend überarbeitet (siehe hierzu Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.19) und die Lärmschutzwände erhöht.
55.4	Auf diese Weise stehen also dem Kanzlerfeld in Zukunft 2000m² Marktfläche zur Verfügung. Dieses riesige Flächenangebot ist völlig überdimensioniert und kann von den Kanzlerfeldern gar nicht genutzt werden. Sie kalkulieren stadtplanerisch damit bewusst Leerstände und Verwahrlosung ein. Es ist nicht glaubwürdig, dass sich der Markbetreiber mit einem Zuwachs von 300 Kunden begnügt. Diese Angabe des Betreibers dient nur dazu, die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte bezüglich Lärm und Verkehr einhalten zu können.	Zum Thema <u>Erforderlichkeit des Bauvorhabens:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2 sowie 1.4. Zum Thema <u>Leerstand am Altstandort:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 39.5. Die Prognose des Kundenzuwachses wurde von einem unabhängigen Gutachter sowohl nach dem Kennwerteverfahren als auch über den Analogieschluss ermittelt und als Basis für die Beurteilung des Verkehrs und der Lärmemissionen verwandt.
55.5	Ein Bau mit großen Werbefassaden und einem Werbepylon von knapp 10 m Höhe dient doch dazu, Kunden aus dem Umland anzuziehen und das ist eindeutig keine Nahversorgung mehr. Damit dies in einem reinem Wohngebiet genehmigungsfähig wird, werden die Zahlen schöngerechnet.	Über Größe und Umfang von Werbeanlagen lassen sich keine Rückschlüsse auf den Kundeneinzugsbereich ableiten. Mit einer rechtmäßigen Ausübung eines Gewerbes ist auch ein grundsetzlich gewährleisteter Anspruch auf Eigenwerbung verbunden. Auch in einem Reinen Wohngebiet ist Werbung an der Stätte der Leistung nach NBauO zulässig. Der Werbepylon ist im Übrigen in den nachfolgenden Planfassungen des Bebauungsplanentwurfes entfallen.
55.6	Aus meiner Sicht ist daher die Genehmigungsfähigkeit des in dieser Form ausgelegten Bebauungsplans aufgrund der diesbezüglich klaren gesetzlichen Vorgaben nicht erfüllt. So ein Gewerbe ist in einem Wohngebiet nicht erlaubt!	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Über die Abwägung sollen die konfligierenden Nutzungsinteressen und sonstigen Belange in einen gerechten Ausgleich gebracht werden. Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass die Abwägung, abhängig von der Fallkonstellation, zugunsten oder zulasten eines Belanges getroffen werden kann. Dabei ist die Berücksichtigung von Planungsgrundsätzen und gesetzlichen Rahmenbedingungen selbstverständlich. Dem Belang der Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung wird ein sehr hoher Stellenwert beigemessen, ebenso wie die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes der benachbarten Wohnbebauung. Soweit die Aspekte des Immissionsschutzes noch nicht ausreichend berücksichtigt wurden, wird im Rahmen des überarbeiteten Lärmschutzkonzeptes nachgebessert.
55.7		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Auf den Werbepylon wurde verzichtet. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der

		geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
56	**Stellungnahme Nr. 56 Schreiben von *Namen* vom 12.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
56.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Franz- Rosenbruch- Weg" (OE 39) möchte ich mit diesem Brief Stellung nehmen. Meine Kinder sind vor einigen Jahren in das Kanzlerfeld gezogen. Wir haben uns darüber gefreut, wie grün es dort ist, und dass es dort viele Spielmöglichkeiten auf öffentlichen Flächen für unsere Enkel gibt. Leider habe ich nun erfahren, dass die zentral gelegene Grünflache und der Bolzplatz in der Einmündung zur Stauffenbergstraße mit einem großen Einkaufsmarkt bebaut werden sollen. Obwohl es dort bereits einen Supermarkt gibt. Auch die Dimensionen des geplanten Baus haben mich verwundert. Ich frage mich, wie ein so großer Eingriff in die Wohngegend von der Politik hingenommen und stadtplanerisch erlaubt wird.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.18.
56.2	Wenn dieses Vorhaben als Musterbeispiel für gute stadtplanerische Arbeit in Braunschweig gelten soll, so bin ich doch tief enttäuscht. Als Waggumer haben wir hier schon leidvolle Erfahrung mit der Flughafenerweiterung erleben müssen. Nun lese ich, dass in anderen Stadtteilen ähnlich verfahren wird. Der Bürger wird nicht gefragt. Nur den wirtschaftlichen Interessen einzelner Menschen wird Rechnung getragen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 33.20.
56.3	Ich wünsche, dass Sie die Sinnhaftigkeit dieses Vorhabens noch einmal ernstlich prüfen mögen und auch die Menschen, die wie meine Kinder dort wohnen, ernstgenommen werden und auch ihre Interessen in dem Verfahren berücksichtigt werden.	In einem Bebauungsplanverfahren werden öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachte Belange werden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Inwieweit vorgetragene Betroffenheiten berücksichtigt werden können, hängt von der Schutzwürdigkeit der einzelnen zu betrachtenden Belange ab.
56.4		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
57	**Stellungnahme Nr. 57 Schreiben von *Name* vom 13.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
57.1	im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach§ 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren ,,Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39d nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.

	Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:	
57.2	1. Schallimmission 2. Lage und Einordnung einer überdimensionierten Halle 3. Dachaufbauten Vor über 30 Jahren haben wir uns entschlossen hier zu bauen, weil das Gebiet als Reines Wohngebiet ausgewiesen worden ist. Wir hatten Auflagen. die uns verwehrten, ein Haus entsprechend unserer Wünsche zu errichten. Die Vorschriften erstreckten sich u.a. auf die Höhe, Farbe der Hauswand, Fenster, Gaube, Zäune und vieles mehr. Für die Auswahl des Bauplatzes war mit entscheidend, dass im Gegensatz zur Julius-Leber-Str. hier an der Stauffenbergstr. ein wesentlich geringerer Teil an Anliegern bauen konnten. Deswegen war unser Entschluss, trotz der Baueinschränkungen hier auf der Achse mit der erwartungsgemäßen geringeren Verkehrsdichte zu bauen. Auch wurde uns verwehrt, zu mindestens den östlichen Teil des Gebäudes im Obergeschoß als Vollgeschoß auszubauen. Unsere Firsthöhe beträgt nur 7.00 Meter und liegt bei weitem unter der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift OE 39, Anlage 5. Tz. 5.2.2 von 8.50 Meter.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die in der Begründung zitierte Höhe der benachbarten Bebauung bezieht sich auf die direkt umgebenden Wohngebäude und die Aktenlage der entsprechenden Baugenehmigungen. Nach der örtlichen Bauvorschrift für die Wohnbebauung des Gebietes Kanzlerfeld-Süd sind für eingeschossige Wohnhäuser Firsthöhen bis 8.5 m zulässig.
57.3	1. Jetzt soll auf der Ecke Bundesallee/ Stauffenbergstraße. die letzte verbliebene grüne Lunge, ein industrieähnlicher Bau errichtet werden, der das umgebende Reine Wohngebiet vollkommen sprengt. Der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BlmSchG besagt, dass bei einer raumbedeutsamen Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander derart zuzuordnen sind, dass schädliche Umweheinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet so weit wie möglich vermieden werden. Dass dieser Grundsatz überhaupt Beachtung gefunden hat, ist dem Planentwurf und den weiteren Unterlagen nicht ansatzweise zu entnehmen. Einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb direkt neben ein Reines Wohngebiet zu setzen, ist im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz schon sehr einseitig und missachtet die Rechte der Anwohner und Eigentümer schwerwiegend. Dies zu tun, obwohl die Orientierungswerte der	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.13.

	TA Lärm und der DIN 18005 nicht eingehalten werden, stellt nichts anderes als einen offensichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz dar. Dagegen kann man nur Einspruch einlegen.	
57.4	2. Das bisherige „Zentrum des Kanzlerfeldes" hat eine Nahversorgung der Kanzlerfelder sichergestellt. Dazu gehören der Nahversorger, der jetzt über die Bundesstraße ausweichen will, aber auch Apotheke, Arzt, Zahnärzte, Blumenhandel, Krankengymnastik, Postfiliale, Bäcker, Fahrschule. Die Positionierung des Baufensters für das Objekt ist nicht geeignet, den gebotenen Bezug zu dem nordöstlich der Bundesallee gelegenen Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg herzustellen. Um diesen Zentrums-Bezug herzustellen, der in den Unterlagen gefordert wird, müsste der Eingang des Marktbereiches nach Norden ausgerichtet sein und nicht nach Südosten. Bezüglich der bebaubaren Grundstücksfläche habe ich Bedenken. Das Kriterium „möglichst nah am Übergang zum Zentrum des Kanzlerfeldes" wird nicht erfüllt. Das Vorhaben rückt auf der zur Verfügung stehenden Fläche vom Zentrum gerade weg. Der Eingangsbereich ist nicht in nördliche bzw. in nordöstliche Richtung ausgerichtet, was aber zur Verbindung und Verzahnung der südlich der Bundesallee gelegenen Plangebietsfläche mit dem nördlich gelegenen Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg nötig wäre. Darüber hinaus schiebt der überdimensionierte Neubau für eine Sichtöffnung geradezu einen Riegel vor. Der Zugang wird erschwert.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.14 sowie lfd. Nr. 1.42.
57.5	Zwischen dem Baukörper und dem Reinen Wohngebiet liegenden Grundstücken sollen nach der Planung große Stellplatzflächen und Verkehrsflächen liegen. Worin ein Vorteil für die Wohnnachbarschaft in dieser Anordnung liegen soll, bleibt offen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.43. .
57.6	Wenn in diesem Zusammenhang darauf verwiesen wird, dass die Lage des Baukörpers in etwa dem bisher festgesetzten Baufenster für die ursprünglich vorgesehene Kindertagesstätte entspricht, so unterschlägt dieser Hinweis, dass in der bisherigen Planung dort, wo jetzt die Zufahrtsflächen und die Stellplätze vorgesehen sind, definitiv keine Verkehrsflä-	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.44.

	chen und Stellplatzflächen in der vorgesehenen Größenordnung, sondern lediglich ein Bolzplatz vorgesehen sind.	
57.7	Im Interesse der östlich und südlich angrenzenden Wohngrundstücke kann es durchaus sinnvoll sein, das Bauvorhaben dichter an die Grundstücke heranzulegen und die Stellplätze einschließlich der Verkehrsflächen an die ohnehin befahrene Straße zu legen. Dies jedenfalls dann, wenn die Gebäude höhenreduziert sind, die Haustechnikanlagen und die Anlieferungsbereiche von den Wohngrundstücken entfernt liegen bzw. komplett eingehaust sind. Die Planung, so wie sie zurzeit vorliegt, ist bei weitem nicht die immissionsärmste Variante. Nach welchen Kriterien wurde hier abgewägt?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.45.
57.8	3. Vorausschickend, mein Haus hat nur eine Firsthöhe von 7,00 Metern. Die Traufhöhe liegt bei 2,90 Metern. Die Halle soll eine Gesamthöbe von 7,25 Metern haben. Mit den technischen Dachaufbauten sowie der Photovoltaikanlage wird dann eine Höhe von 9,05 Meter erreicht, wenn diese mindestens 2.00 Meter von der Gebäudekante zurückbleiben und seitlich eine vertikale Verkleidung erhält. Das heißt also, die sichtbare Oberkante hat also eine Höhe von 9,05 Meter. lch habe hier ärgste Bedenken, erinnere an die Schwierigkeiten in jüngster Zeit im Schlosskarree, ob das die endgültige Höhe ist. Das ist doch nun wirklich viel zu hoch und das bei einer Länge der Halle von rund 50 Metern. Die Oberkante übersteigt also bei weitem die Firsthöhe der umgebenden Einfamilienhäuser.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 23.8.
57.9	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, so dass Zweifel aufkommen. ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füssen steht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11.
57.10		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

58	**Stellungnahme Nr. 58** **Schreiben von *Name* vom 13.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
58.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.
58.2	1. Schallimmission 2. Lage der überdimensionierten Halle 3. Parkplatzangebot Vor über 30 Jahren haben wir uns entschlossen hier zu bauen, weil das Gebiet als Reines Wohngebiet ausgewiesen worden ist. Wir hatten Auflagen, die uns verwehrten, ein Haus entsprechend unserer Wünsche zu errichten. Die Vorschriften erstreckten sich u.a. auf die Höhe, Farbe der Hauswand, Fenster, Gaube, Zäune und vieles mehr. Die Straße ist nur als Zubringer anzusehen. Dabei war mit entscheidend, dass wir hier auf der östlichen Seite des Baugebiets den geringeren Teil an Anwohnern haben. Es war unser Entschluss, trotz dieser Gegebenheiten hier zu bauen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
58.3	1. Jetzt soll auf der Ecke Bundesallee/Stauffenbergstraße, die letzte verbliebene grüne Lunge, ein industrieähnlicher Bau errichtet werden, der das umgebende Reine Wohngebiet vollkommen sprengt. Der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BlmSchG besagt, dass bei einer raumbedeutsamen Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander derart zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet so weit wie möglich vermieden werden. Dass dieser Grundsatz überhaupt Beachtung gefunden hat, ist dem Planentwurf und den weiteren Unterlagen nicht ansatzweise zu entnehmen. Einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb direkt neben ein Reines Wohngebiet zu setzen, ist im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz schon sehr einseitig und missachtet die Rechte der Anwohner und Eigentümer schwerwiegend. Dies zu tun, obwohl die Orientierungswerte der TA Lärm und der DIN 18005 nicht eingehalten werden, stellt nichts anderes als einen offensichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz dar. Dagegen kann man nur Einspruch einlegen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.13.

58.4	2. Das bisherige ,,Zentrum des Kanzlerfeldes" hat eine Nahversorgung der Kanzlerfelder sichergestellt. Dazu gehören der Nahversorger, der jetzt über die Bundesstraße ausweichen will, aber auch Apotheke, Arzt, Zahnärzte, Blumenhandel, Krankengymnastik, Postfiliale, Bäcker, Fahrschule. Die Positionierung des Baufensters für das Objekt ist nicht geeignet, den gebotenen Bezug zu dem nordöstlich der Bundesallee gelegenen Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg herzustellen. Um diesen Zentrums-Bezug herzustellen, der in den Unterlagen gefordert wird, müsste der Eingang des Marktbereiches nach Norden ausgerichtet sein und nicht nach Südosten. Bezüglich der bebaubaren Grundstücksfläche habe ich Bedenken. Das Kriterium „möglichst nah am Übergang zum Zentrum des Kanzlerfeldes" wird nicht erfüllt. Das Vorhaben rückt auf der zur Verfügung stehenden Fläche von Zentrum gerade weg. Der Eingangsbereich ist nicht in nördliche bzw. in nordöstliche Richtung ausgerichtet, was aber zur Verbindung und Verzahnung der südlich der Bundesallee gelegenen Plangebietsfläche mit dem nördlich gelegenen Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg nötig wäre. Darüber hinaus schiebt der überdimensionierte Neubau für eine Sichtöffnung geradezu einen Riegel vor. Der Zugang wird erschwert.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.14 sowie lfd. Nr. 1.42.
58.5	Zwischen dem Baukörper und dem Reinen Wohngebiet liegenden Grundstücken sollen nach der Planung große Stellplatzflächen und Verkehrsflächen liegen. Worin ein Vorteil für die Wohnnachbarschaft in dieser Anordnung liegen soll, bleibt offen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.43 .
58.6	Wenn in diesem Zusammenhang darauf verwiesen wird, dass die Lage des Baukörpers in etwa dem bisher festgesetzten Baufenster für die ursprünglich vorgesehene Kindertagesstätte entspricht so unterschlägt dieser Hinweis, dass in der bisherigen Planung dort, wo jetzt die Zufahrtsflächen und die Stellplätze vorgesehen sind, definitiv keine Verkehrsflächen und Stellplatzflächen in der vorgesehenen Größenordnung, sondern lediglich ein Bolzplatz vorgesehen sind.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.44.
58.7	lm Interesse der östlich und südlich angrenzenden Wohngrundstücke kann es durchaus sinnvoll sein, das Bauvorhaben dichter an die Grundstücke heranzulegen und die Stellplätze einschließlich der	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.45.

	Verkehrsflächen an die ohnehin befahrene Straße zu legen. Dies jedenfalls dann, wenn die Gebäude höhenreduziert sind, die Haustechnikanlagen und die Anlieferungsbereiche von den Wohngrundstücken entfernt liegen bzw. komplett eingehaust sind. Die Planung, so wie sie zurzeit vorliegt, ist bei weitem nicht die immissionsärmste Variante. Nach welchen Kriterien wurde hier abgewägt?	
58.8	3. Die Situation der Parkplätze ist nicht gelöst. Lt. B-Plan werden 60 Parkplätze geschaffen. In der Geräuschimmissionsprognose wird von 26 Beschäftigten ausgegangen. Die Zeit mit dem hohen Kundenaufkommen zwischen 9 bis 19 Uhr beträgt 10 Stunden. Bei einem 2-Schichten-Betrieb und Urlaub und Krankheitstagen ist von 10 benötigten Parkplätzen für die Beschäftigten auszugehen. Es verbleiben für die Kunden also 50 Parkplätze. Nach der vorgenannten Prognose der AAS, Seite 13 geht man von rd. 85 Bewegungen/Stunde aus. D.h. also im günstigsten Fall, wenn von 9 bis 19 Uhr alle zur Verfügung stehenden Parkplätze immer gleich anschließend wieder befahren würden (angenommene bestmögliche Ausnutzung), würde sich folgende Berechnung ergeben: Berechnung für 1 Stunde 60 ./. 10 Verbleiben 50 x 60 = 3000 Minuten. Lt. Gutachten (Seite 13) sind pro Stunde 85 Bewegungen. In einem solchen Idealfalle hätte jeder Kunde 35 Minuten für seinen Einkauf zur Verfügung. Diese Berechnung kann die sogenannten Stoßzeiten nicht berücksichtigen. <u>Ergebnis:</u> Die Anzahl der im B-Plan geplanten Parkplätze sind für die angestrebte Betriebsgröße bei weitem nicht ausreichend.	Diese Betrachtung berücksichtigt nicht, dass für einen Parkvorgang zwei Fahrten (Bewegungen) zugrunde gelegt worden sind. Daraus ergibt sich eine doppelt so hohe theoretische Einkaufszeit, also durchschnittlich 70 Minuten. Im Übrigen wird die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf auf Grundlage der Ausführungsbestimmungen zur NBauO ermittelt (siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.16).
58.9	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vielen ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, so dass Zweifel aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füssen steht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11.

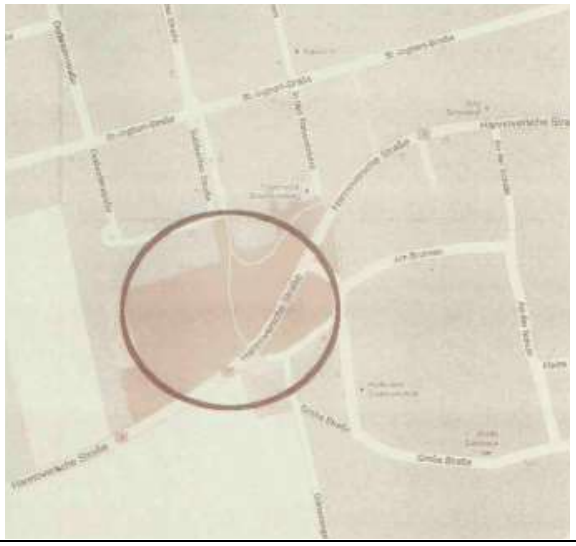
58.10		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
59	**Stellungnahme Nr. 59** **Schreiben von *Name* vom 13.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
59.1	Gegen das oben genannte Bauvorhaben möchte ich gern meine Einwände äußern und bitte um die schriftliche Beantwortung der nachfolgenden Fragen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 40.2.
59.2	Bei der Planung des Stadtteils Kanzlerfeld wurde die Nahversorgung zentral am David-Mansfeld-Weg angesiedelt. Dieser Bereich stellt den Mittelpunkt und Treffpunkt der Bewohner des Kanzlerfeldes dar. Wenn ein Neubau auf der gegenüberliegenden Straßenseite entstehen soll, wird dem Gedanken des sozialen Mittelpunkts im Stadtbezirk gezielt entgegengewirkt. • Warum wird bei der aktuellen Planung von diesem „Zentrumsgedanken" abgewichen?	Die beplante Grundstücksfläche ist Bestandteil des Nahversorgungsbereiches für den Stadtteil Kanzlerfeld nach dem vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossenen Standortkonzeptes zentrale Versorgungsbereiche. Insofern wird dem Zentrumsgedanken durchaus Rechnung getragen.
59.3	• Wie stellt sich die Stadt die Anbindung des neuen Einkaufszentrums zu den bestehenden Geschäfte (Blumenladen, Bäcker, Apotheke..) im bisherigen Zentrum vor?	Die beiden Standorte sind gegenüberliegend, beidseits der Bundesallee angeordnet. Fußläufig sind sie über eine vorhandene signalgeregelte Fußgängerquerung und einer zusätzlich geplanten Fußgängerquerungshilfe verbunden.
59.4	• Wie wurde geprüft, ob bestehende Arbeitsplätze (Apotheke, Friseur, Post, Blumenladen, Bäcker. Pizzeria) weiterhin sicher sind, wenn ein größerer Supermarkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite entsteht?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 39.5.
59.5	Aktuell stehen im derzeitigen Einkaufszentrum mehrere Ladenzeilen leer und laut Angaben des Architekten Herrn Quiram, der dieses Objekt mit geplant hat, wäre eine Vergrößerung der Verkaufsfläche für den Supermarkt von Herrn Görge möglich. In einer Bekanntmachung der Stadt Braunschweig steht, dass diesbezügliche Bemühungen gescheitert sind. • Aus welchen konkreten Gründen sollte dieser Umbau nicht möglich sein?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.4. Die Planung von Prof. Quiram sah für die Deckung eines weiteren Stellplatzbedarfs einen Umbau des Kellergeschosses in eine Tiefgarage vor. Dies ist aufgrund der hohen Kosten und der auch deshalb fehlenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümergemeinschaft nicht umsetzbar.
59.6	• Warum braucht das Kanzlerfeld überhaupt einen größeren Supermarkt?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2 sowie zu lfd. Nr. 1.3.
59.7	• Welche Bedarfsanalysen gab es im Vorfeld der Bebauungsplanung?	Bereits im 2010 vom Rat beschlossenen Standortkonzept Einzelhandel wurde konstatiert, dass der im Zentrum des Kanzlerfeldes ansässige Lebensmitteleinzelhandel

		durch Flächenerweiterung in seinem Bestand gesichert werden müsse. Im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens Acocella von 2010 wurde die für den Standort verträgliche Verkaufsflächengröße ermittelt. Im Rahmen der Umstellung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde das Einzelhandelsgutachten aktualisiert (2018). Die Prüfung der Verträglichkeit einer Verkaufsflächenobergrenze wurde aufgrund geänderter gesetzlicher Vorgaben dabei schärferen Prüfkriterien unterzogen.
59.8	Herr Görge sprach davon, dass eine Verkaufsfläche von 670 qm heutzutage nicht rentabel sei. Vor kurzem hat Herr Görge einen Supermarkt in der Innenstadt (ehemaliges City Kino) neu eröffnet. Dieser hat eine Verkaufsfläche von ca. 500 qm. Wie kann man bzgl. des Standorts Kanzlerfeld davon sprechen, dass eine solche Verkaufsfläche von 670 qm kritisch ist, zeitgleich jedoch eine neue kleinere Filiale eröffnen?	Die zitierte, in der Innenstadt befindliche Filiale verfolgt ein anderes Konzept. Im Gegensatz zu Mehrpersonenhaushalten in Wohngebieten, wird hier ein anderer Kundenkreis bedient - kleine Haushalte und Beschäftigte, die in der Innenstadt ihren Arbeitsplatz haben –Dabei ist eine geringe Kassenproduktivität bei einem wesentlich höheren Kundendurchlauf zu verzeichnen.
59.9	• Welche Daten bzw. Nachweise liegen der Stadt bezüglich der Unrentabilität des Görge- Markts im Stadtteil Kanzlerfeld vor?	Der allgemeine Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel ist bundesweit zu beobachten. Dabei führt die Spreizung des Warensortimentes bei Vollsortimentern und eine extensivere Präsentation der Waren zu einem erhöhten Bedarf an Verkaufsflächen. Der im Nahversorgungszentrum ansässige Sparmarkt wurde 2004 u.a. wegen Unrentabilität geschlossen. Die Neubesetzung des Ladenlokals gelang nur mit der Aussicht auf eine Vergrößerung der Verkaufsfläche.
59.10	• Ist ein neuer größerer Supermarkt überhaupt erforderlich oder geht der Zukunftstrend eher weg von großen Supermärkten hin zu regionalen Kleinanbietern/ Märkten oder zu Online- Einkäufen?	Zurzeit hält der Trend der Zunahme bei der Verkaufsflächenentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel an. Der Onlinehandel im Lebensmitteleinzelhandel spielt aktuell noch eine untergeordnete Rolle. Nach den Erhebungen des Handelsverbandes Deutschland beträgt der Onlinehandel im Lebensmitteleinzelhandel nur einen sehr geringen Anteil von 1 %. Die einschlägige Fachwelt geht davon aus, dass der Anteil des Online-Handels sich noch steigern wird, dass dies jedoch in erster Linie in verdichteten Ballungsräumen und großen Großstädten zutrifft. Insofern wird die klassische Form des stationären Lebensmitteleinzelhandels auch weiterhin in Stadtteilen wie das Kanzlerfeld von Bedeutung sein.
59.11	• Wird ein größerer Neubau nach 10 Jahren Nutzung wieder leer stehen?	Ein vergleichbar großer Markt mit gleichem Konzept desselben Betreibers wurde vor über 10 Jahren in Mascherode realisiert. Dieser Markt erfreut sich großer Beliebtheit im dortigen Umfeld.
59.12	Wenn Herr Görge den Standort im derzeitigen Einkaufszentrum Kanzlerfeld nicht mehr als attraktiv ansieht, wieso wird nicht	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.4 sowie zu lfd. Nr. 32.1.

	nach einem anderen Interessenten für die Nutzung der bestehenden Supermarktfläche (mit der Möglichkeit der Erweiterung) gesucht?	
59.13	Sollte ein neues Einkaufszentrum auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesallee entstehen sehe ich die Gefahr, dass die noch bestehenden Geschäfte in der „alten Immobilie" längerfristig nicht existieren können und es zu weiteren Leerständen kommt. • Droht hier eine Bauruine?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 39.5.
59.14	• Wer deckt die Kosten für die Eigentümer dieser Immobilie?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.10.
59.15	Der neue Supermarkt soll in einem Wohnviertel entstehen. Die Anwohner haben ihr Grundstück in dem Wissen erworben, dass die Fläche (Franz- Rosenbruch- Weg/ Ecke Stauffenbergstraße) für Kinder und Jugendzwecke gewidmet ist. Alle Anwohner mussten sich an damalige Bauvorschriften halten. • Wieso darf Herr Görge dieses Gebiet für gewerbliche Zwecke nutzen?	Nach wie vor müssen Bauvorhaben geltende Bauvorschriften einhalten. Der geplante Lebensmittelmarkt kann erst realisiert werden, wenn das derzeit geltende Planungsrecht im Rahmen des förmlichen Bebauungsplanaufstellungsverfahrens geändert worden ist und der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat.
59.16	• Wie sollen die Anwohner hinsichtlich der finanziellen Verluste ihrer Grundstücke entschädigt werden?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.10.
59.17	• Wie und mit welchen Ergebnissen wurden Messungen zur zunehmenden Belastung der Anwohner durch z.B. Lärm-, Tages-Lichteinbußen, nächtlicher Beleuchtung und Abgasen durchgeführt?	Zur Lärmbelastung wurde ein Lärmgutachten erstellt. Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanfassungen wurde das Lärmschutzkonzept überarbeitet und die entsprechenden Festsetzungen sowie die Begründung angepasst, sodass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 sicher eingehalten werden können. Belange von ausreichenden Belichtungsverhältnissen werden von den bauordnungsrechtlichen Grenzabstandsregelungen berührt. Diese haben nachbarschützenden Charakter. Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Grenzabstandsregelungen keine unzumutbare Beeinträchtigung der Belichtung benachbarter Grundstücke entsteht. Das geplante Bauvorhaben hält die erforderlichen Grenzabstände ein. Zu Lichtemissionen siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.24. Zu Luftschadstoffen siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.38.
59.18	• Welche gesundheitlichen Konsequenzen wird diese zusätzliche Lärmbelastung (durch Lieferverkehr, Autos, Lüftungsanlagen…) auf die Anwohner haben?	Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Immissionsgrenzwerte keine gesundheitlichen Schäden zu befürchten sind.
59.19	• Wieso darf ein "Wellblechgebäude“ in diesem gepflegten Wohngebiet entstehen,	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.28.

	das mit „Wohnen im Grünen“ auf seiner Stadtteiltafel wirbt?	
59.20	• Wie soll ein Verkehrskonzept zur Anbindung des neuen Supermarktes an die Bundesallee aussehen?	Es ist für den motorisierten Verkehr eine Ein-und Ausfahrt zur Bundesallee vorgesehen mit Abbiegemöglichkeit sowohl nach Osten als auch nach Westen. Für Fußgänger ist ein gesonderter Ausgang vorgesehen, der direkt an einer zusätzlichen Fußgängerquerungshilfe über die Bundesallee mündet (Siehe Darstellung Außenerschließung des Vorhabenplanes)
59.21	• Wie werden die Lieferzeiten durch lärmende LKW im Wohngebiet geregelt?	Im Rahmen des Durchführungsvertrages werden die Lieferzeiten auf den Zeitraum werktags zwischen 7.00 und 20.00 Uhr beschränkt.
59.22	Dass es überhaupt auf dem Grundstück Bundesallee/ Ecke Stauffenbergstraße zur Bebauung mit einem Supermarkt kommen soll, hat mich verwundert. • Ist diese Fläche nicht für Kinder- und Jugendzwecke gebunden?	Der derzeit noch gültige Bebauungsplan OE 21 setzt für den westlichen Teil der Grundstücksfläche eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte fest. Für die Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.
59.23	• Wie kommt es aus stadtplanerischer Sicht zu einer Aberkennung dieser Nutzungsbedingung?	Das derzeit geltende Planungsrecht wird durch ein förmliches Bebauungsplanaufstellungsverfahren geändert.
59.24	• Welche Analysen wurden im Vorfeld durchgeführt, um den Bedarf dieser Fläche für Kinder und Jugendzwecke zu prüfen?	Die Bilanz vorhandener Kitaplätze und der Bedarf wird jährlich aktualisiert und im KITA-KOMPASS der Stadt veröffentlicht. Siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.6.
59.25	Wir haben im Kanzlerfeld einen Generationswechsel, besonders in den Baugebieten, die in den 60/70er Jahren entstanden sind. Ebenso bauen im Neubaugebiet „Am Buchenberg" überwiegend junge Familien. Aktuell müssen mehrere Familien ihre Kindergartenkinder in Kindergärten der Nachbarbezirke bringen, weil die Kindergartenplätze im Kanzlerfeld nicht ausreichen. • Wurden diese Veränderungen bei der Ermittlung des Bedarfs an Krippen- bzw. Kindergartenplätzen berücksichtigt? • Wieso wird die Fläche nicht genutzt, um die in Braunschweig dringend benötigten Kita Plätze auszubauen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.6.
59.26	• Warum wird in dem ständig wachsenden Stadtteil Kanzlerfeld keine Jugendeinrichtung geschaffen?	Zur Vorhaltung von Jugendeinrichtungen besteht keine gesetzliche Verpflichtung. Gleichwohl sind solche Einrichtungen wünschenswert und stellen einen öffentlichen Belang dar. In Konkurrenz zur Sicherung der Nahversorgung ist dieser Belang jedoch nachrangig.
59.27	• Wieso gibt es keine Schulkindbetreuung oder Betreuungsangebote für Schulkinder in den Ferienzeiten im Kanzlerfeld?	Dieses Thema ist nicht relevant für dieses Bebauungsplanverfahren.
59.28	Wo soll eine Ausgleichsfläche für den bestehenden Bolzplatz geschaffen werden?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 7.3.

	Der Vorschlag, dies am Oscar-Fehr-Weg zu realisieren, erscheint mir gewagt.	
59.29	• Ist es sinnvoll, einen Bolzplatz unter Starkstromleitungen anzulegen?	Dieses Thema ist nicht relevant für dieses Bebauungsplanverfahren.
59.30	• Die bestehende Grünfläche wurde zudem zum Drachensteigen lassen genutzt. Wie soll dies am Oscar-Fehr-Weg realisiert werden?	Es besteht keine Verpflichtung, Flächen innerhalb eines Ortsgefüges bereitzustellen, auf denen das Drachen steigen lassen möglich ist.
59.31	• 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?	Im Bereich des Wohngebietes Kanzlerfeld-Süd konnte keine adäquate Ersatzfläche 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.
59.32	• Wie sieht das Sicherheitskonzept aus, um ein sicheres Überqueren der Bundesallee für Kinder zu ermöglichen?	Es besteht kein gesondertes Sicherheitskonzept für die Querung der Bundesallee durch Kinder im Zusammenhang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Eine sichere Querungsmöglichkeit für den Allgemeingebrauch durch Fußgänger besteht durch einen ampelgeregelten Fußgängerüberweg. Darüber hinaus wird eine gesonderte Querungshilfe ausgebaut. Weitere Maßnahmen für bestimmte Personengruppen sind nicht vorgesehen.
59.33	Ist dieser Standort Bundesallee Ecke Stauffenbergstraße wirklich die einzige Möglichkeit, die Nahversorgung im Kanzlerfeld und Lehndorf sicherzustellen? Welche alternativen Standorte wurden in Erwägung gezogen?	Einzelhandelsbetriebe dieser Größenordnung müssen in zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden. Innerhalb des für den Stadtteil Kanzlerfeld festgelegten Nahversorgungsbereichs ist dies die einzige zur Verfügung stehende Fläche außerhalb des Einkaufszentrums am David-Mansfeld-Weg.
59.34	Und wurde auch überlegt. ob sich ein anderer Nahversorger in den bestehenden (zu erweiternden) Verkaufsräumen niederlassen würde, sollte Herr Görge dies ablehnen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 59.12.
59.35	Die aktuelle Standortfrage für einen neuen Görge-Markt für die Stadtbezirke Lehndorf und Kanzlerfeld hat sich bislang auf das Kanzlerfeld konzentriert. Sollte hier ein neuer Supermarkt entstehen, so heißt es, würde der Markt am Saarplatz für weitere 10 Jahre erhalten bleiben. Ich würde gern die Frage aufwerfen, ob es nicht auch die Möglichkeit gibt, in Lehndorf einen größeren Supermarkt neu zu bauen und im Gegenzug den Supermarkt (mit Möglichkeit der Erweiterung) im Kanzlerfeld zu erhalten?	Die Stadtteile Lehndorf und Kanzlerfeld beanspruchen jeweils eine eigene eigenständige Nahversorgung vor Ort. Die Möglichkeit einer vertraglichen Verknüpfung zur Sicherung des Standortes Lehndorf bei Realisierung des Marktes im Kanzlerfeld ist nur gegeben, weil der Betreiber beider Standorte identisch ist. Am Standort Lehndorf ist eine Erweiterung des vorhandenen Marktes oder ein Neubau innerhalb des festgelegten Versorgungsbereiches wegen mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht möglich.
59.36	Für einen Supermarkt-Neubau in Lehndorf könnte ich mir das Gebiet an der Hannoverschen Straße Stichweg Rosenäckem, das	Diese Fläche befindet sich am Rande des Stadtteiles Lehndorf und verfügt weder über eine integrierte Lage, noch ist diese Fläche Bestandteil des für den Stadtteil Lehndorf

	in der folgenden Abbildung rot umkreist ist, vorstellen. 	festgelegten Nahversorgungsbereiches als unabdingbare Voraussetzung für eine Realisierungsmöglichkeit.
59.37	Die sich aus meiner Sicht ergebenden Vorteile möchte ich gern im Folgenden auflisten: • größere bebaubare Fläche • Vergrößerung der bisherigen Verkaufsfläche des Görge-Marktes in Lehndorf • Es würde eine Verbindung zwischen Alt-Lehndorf und Lehndorf geschaffen • direkte Warenanlieferung von der B 1, keine Zulieferung/Rangieren durch Wohngebiet • Zufahrten für Kunden direkt von der B 1 und nicht durch Wohngebiete • Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe für Kunden ohne PKW bereits vorhanden • gute Erreichbarkeit des Marktes durch Lage an der B 1, schnelle Anbindung an die Stadtautobahn • die zentrale Lage des Marktes an der B 1 könnte weitere Kunden aus umliegenden Dörfern anziehen • bisheriger Verkaufsraum in Lehndorf könnte als Drogerie oder Weinhandlung genutzt werden (kein Leerstand) • dem Zentrum am Saarplatz droht im Gegensatz zum EKZ Kanzlerfeld aufgrund seiner Vielfalt an Geschäften / Wochenmarkt kein Kundenverlust, wenn der Supermarkt dort wegfällt • die Verkaufsräume im EKZ Kanzlerfeld könnten erhalten und sogar erweitert werden • (vermutlich) keine vergrößerte Lärmbelästigung für die Anwohner an der B 1 • der Bolzplatz auf dem Gelände Bundesallee / Ecke Stauffenbergstraße könnte erhalten bleiben • das Grundstück Bundesallee Ecke Stauffenbergstraße stünde für andere Projekte zur Verfügung	Diese Aspekte sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant. Ein neuer Lebensmittelmarkt an diesem Standort dient nicht der Nahversorgung des Kanzlerfeldes.

59.38	Gäbe es nicht auch die Möglichkeit, einen größeren „Görge-Supermarkt" in Stadtgebieten anzusiedeln, in denen z.B. ein neues Baugebiet geplant wird. Hier könnte man die Straßenführung, Bebauung etc. planen, ohne dass Bolzplätze für Kinder zerstört und Anwohner in einem Wohngebiet plötzlich durch z.B. Lärmbelästigung des Supermarktbetriebes (Zulieferung durch LKW im Wohngebiet, Lüftungsanlagen ...) gestört werden? Ergeben sich nicht Möglichkeiten bei der Planung weiterer Bauabschnitte des Baugebietes in Lamme einen größeren Supermarkt zu realisieren?	Ziel der Bebauungsplanung ist die Sicherung der Nahversorgung und nicht die Umsetzung eines Bauwunsches eines bestimmten Betreibers. Insofern erübrigt sich eine Erörterung, ob ein größerer „Görge-Supermarkt" in anderen Stadtgebieten angesiedelt werden könnte. Im Zusammenhang mit der Entwicklung von Neubaugebieten wird regelmäßig auch der Aspekt der Nahversorgung betrachtet. Abhängig von der Größe von Baugebietsentwicklungen werden bei Bedarf Flächen für Nahversorgungseinrichtungen vorgesehen.
59.39	Auch besitzt der Ortsteil Völkenrode keinen Nahversorger. Kann man dieses Projekt nicht auch dort am Ortsausgang realisieren?	Die Realisierung eines Lebensmittelmarktes in Völkenrode ist für dieses Bebauungsplanverfahren nicht relevant.
59.40		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert sowie Kubatur und die bauliche Gestaltung des Gebäudes. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
60	**Stellungnahme Nr. 60** **Schreiben von *Name* vom 14.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
60.1	Zu dem o. a. Bebauungsplan möchte ich wie folgt Stellung nehmen und bitte um Beantwortung der folgenden Fragen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 40.2.
60.2	Ich möchte, dass der Bolzplatz und die Wiese erhalten bleiben. Der alte Busch- und Baumbestand auf dem Gelände sorgt für gute Luft und hält Wind und Lärm ab.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.18 sowie zu lfd. Nr. 1.35.
60.3	Eine Nutzung des Grundstücks sollte ausschließlich auf soziale Projekte wie Kinder-, Jugend- oder Senioreneinrichtungen beschränkt werden. Es fehlen im Kanzlerfeld Krippen- und Kindergartenplätze. Auch die Betreuung von Schulkindern im Hort, Angebote während der Ferien und allgemeine Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche wären stattdessen wünschenswert.	Zum Thema <u>Erfordernis von Kita- und Krippenplätze</u>: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.6. Zur Vorhaltung von sozialen Einrichtungen wie <u>Jugend- und Senioreneinrichtungen</u>, 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. Schulkindbetreungen werden üblicherweise für Grundschulkinder vorgehalten. Der Stadtteil Kanzlerfeld gehört zum Schulbezirk Lehndorf. Die Grundschule Lehndorf stellt

		den Schulbetrieb mit Beginn des Schuljahres 2018 / 2019 auf Ganztagsbetrieb um. Damit besteht kein zusätzlicher Bedarf für eine Schulkindbetreuung vor Ort im Kanzlerfeld.
60.4	Die Verlegung des Bolzplatzes zum Oscar-Fehr- Weg ist schlecht geplant, denn dort verläuft die Hochspannungsleitung. Ist es nicht gesundheitsschädlich, sich über längere Zeit dort aufzuhalten? Wie soll man auf so einem Platz z.B. Drachen steigen lassen? Was sagt der Jugendschutzbund dazu?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 7.3.
60.5	Die Begründung für die Umwidmung des Grundstückes war die Sicherstellung der Nahversorgung. Der jetzige Betreiber des EDEKA- Marktes hat damit gedroht, sich aus dem Kanzlerfeld und Lehndorf zurückzuziehen, wenn er nicht einen neuen Markt bauen dürfe. Die Möglichkeiten, den alten Standort zu renovieren und zu erweitern, kamen für ihn nicht in Frage, obwohl laut Architektenaussage ohne Weiteres realisierbar wäre. Inzwischen hat sich aber ein anderer Betreiber bereit erklärt, den bisherigen Markt weiterzufahren Die Bedingung ist jedoch die Sicherheit, dass auf der Wiese gegenüber kein Neubauprojekt entstehen kann.	Es liegt der Verwaltung ein Schreiben vor, in dem ein anderer Betreiber sein Interesse an dem Standort bekundet unter der Bedingung, dass die Verkaufsfläche auf mind. 800 m² besser 1000 m² erweitert werden kann. Zu den Schwierigkeiten einer Erweiterung der Verkaufsfläche siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.4 sowie 32.1.
60.6	Was geschieht mit der Alt-Immobilie, wenn der Einkaufsmarkt umzieht? Wer soll dort sein Geschäft betreiben, wenn auf der anderen Straßenseite ein Vollversorger ist? Die Befürchtung ist groß, dass die bestehenden Läden dicht machen müssen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 39.5.
60.7	Durch die geänderte Verkehrsführung auf der Bundesallee wird außerdem die Ein- und Ausfahrt zur Krukenbergstraße erschwert.	Die Krukenbergstraße wird auch künftig sowohl von Osten als auch von Westen anfahrbar sein. Die Aufstellfläche der Linksabbiegespur verkürzt sich zwar, aber die Abwicklung der Verkehrsströme ist von ausreichender Qualität.
60.8	Das jetzige Angebot des Nahversorgers ist völlig ausreichend. Durch die Leerstände der ehemaligen Drogerie und der Gaststätte im gleichen Gebäudekomplex wäre auch genügend Platz für eine Erweiterung. Aber es ist erfahrungsgemäß einfacher, neu zu bauen als zu renovieren.	Die beiden zitierten Flächen sind zwischenzeitlich mit einer neuen Nutzung (Bäckerei mit Café) belegt und sind nicht mehr vakant.
60.9	Die Größe des geplanten Neubaus ist völlig überdimensioniert, sowohl in Fläche als auch in Höhe. ln diesem reinen Wohngebiet gab es bei Bau und Planung der Häuser viele Auflagen, die strikt eingehalten werden mussten. Allen Hinteranliegern der Bergiusstraße war es z. B. verboten, einen Zugang zur Bundesallee zu bauen. Warum geschieht das nicht auch bei dem neuen Einkaufsmarkt? Er passt weder von der Optik	Zu einem Wohngebiet gehören auch Infrastruktureinrichtungen. Diese haben üblicherweise aufgrund ihrer Nutzungsart und der Gebäudestruktur eine von der Umgebung abweichende städtebauliche Wirkung. Ein Einfügungsgebot ist nicht anzuwenden. Im Rahmen der Umstellung des Planverfahrens auf ein „Normalverfahren“ hat der Vorhabenträger das Bauvorhaben in Bezug auf Größe, Höhe und Gestaltung modifiziert. Es

	noch von der Höhe in das Gesamtbild der Siedlung.	werden nunmehr Außenmaterialien verwendet, die auch nach der für die benachbarte Wohnbebauung geltenden örtlichen Bauvorschrift zulässig sind. Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens wurde bei der Planung nur eine Ein- und Ausfahrt von der Stauffenbergstraße vorgesehen. Erst aufgrund vielfacher Einwendungen von Bürgern im Vorfeld der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt zur Bundesallee berücksichtigt.
60.10	Auch die Anzahl der geplanten Parkplätze ist viel zu groß. Das legt die Vermutung nahe, dass der Markt nicht nur die Kanzlerfelder Bürger versorgen, sondern auch eine Konkurrenz für die anderen, nahe gelegenen Markte werden soll.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.16.
60.11	Die Geräuschkulisse durch an- und abfahrende Fahrzeuge, Öffnen und Schließen von Autotüren und Kofferräumen, sowie das Klappern der Einkaufswagen wird sich störend bemerkbar machen. Die Belastungen durch Lärm und Luftverschmutzung werden den Anliegern zugemutet. Die Berechnungen haben schon ergeben, dass die geplanten Schallschutzwände in der vorgesehenen Höhe nicht ausreichend sein werden. Das wird aber billigend in Kauf genommen, ohne eine Nachbesserung zu verlangen.	Zum Thema <u>Lärm:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.19. Zum Thema <u>Luftverschmutzung:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.38.
60.12	Aus den Zeichnungen geht nicht hervor, wo die Schallschutzwände errichtet werden und wie sie zu den Nachbargrundstücken gestaltet werden sollen. Werden sie, wie der ursprüngliche Plan es vorsah, begrünt? Wie und von wem werden sie gepflegt? Wurden entsprechend ausreichend dimensionierte Pfade dafür eingeplant? Durch die Abschrägung der Schallschutzwände zu den Grundstücken Bergiusstr. 2 E und 2 F wird z. B. bei Regen zusätzlich eine Geräuschquelle entstehen.	Im Rahmen der Überarbeitung des Lärmschutzkonzeptes wird die Lage und Höhe der Lärmschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze modifiziert. Aufgrund der Erhöhung der Wand wird ein Grenzabstand von 3 m erforderlich. Eine Abknickung ist nicht mehr vorgesehen. Die beidseitige Begrünung der Lärmschutzwand wird durch textliche Festsetzung geregelt. Für die Pflege ist der Vorhabenträger und ggfs. dessen Rechtsnachfolger zuständig.
60.13	Wegen der geplanten Ein- und Ausfahrt zur Bundesallee, die nur 4 m von unserem Grundstück entfernt sein wird, wird eine neue Verkehrsführung auf der Bundesallee nötig sein. Wer trägt die Kosten des Umbaus und der Instandhaltung? Durch den Fuß- und Radweg, der dort entlanggeht, wird ständig angehalten und wieder angefahren werden müssen, was die Abgassituation und Geräuschkulisse verstärken wird. Auch auf der Bundesallee wird es zu Stausituationen kommen.	Die durch das Neubauvorhaben verursachten Kosten von Umbaumaßnahmen der Stauffenbergstraße und der Bundesallee und von Instandhaltungsmaßnahmen, die durch das Bauvorhaben selbst verursacht werden, sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Darüber hinaus können etwaige Instandhaltungsmaßnahmen nach Abwicklung der Baumaßnahmen nicht weitergegeben werden.
60.14	Die geplante Querungshilfe auf der Bundesallee befindet sich auf der Linksabbiegerspur zur Krukenbergstraße. Es ist insge-	Die Funktionstüchtigkeit dieser Verkehrslösung ist gutachterlich untersucht und bestätigt worden.

	samt eine sehr unübersichtliche Verkehrslage, die gefährlich ist. Wenn dann noch die Stadtbahn kommt, haben wir einen zusätzlichen Haltepunkt vor der Haustür, und die Verkehrslage wird noch unübersichtlicher.	Bei Realisierung der Stadtbahn wird ein eigenständiges Planverfahren erforderlich, das die dann jeweils vorhandenen Gegebenheiten berücksichtigen muss.
60.15	Dann ist noch die Belästigung durch Licht. Wie und wie lange werden der Parkplatz und das Gebäude beleuchtet sein? Warum muss eine fast 10 m hohe Leuchtsäule in einem reinen Wohngebiet zur Werbung aufgestellt werden, wenn man den Markt von der Straße aus sehen kann? Da würde eine Reklame an der Fassade völlig ausreichen, die zu Beginn der Nachtruhezeit unbeleuchtet bleiben muss.	Die Regelung der Parkplatzbeleuchtung ist nicht Gegenstand des Planverfahrens. Die Beurteilung und Regelung von Lichtimmissionen erfolgen im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren auf Basis der „Hinweises zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ nach dem Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz.
60.16	Wie wird sich der Zulieferverkehr gestalten? Wird es eine Begrenzung der Anlieferzeit, z. B. von 7.00 - 18.00 Uhr, und der Anzahl der Lieferfahrzeuge geben? Wird der Parkplatz durch Schranken von 22.00 - 7.00 Uhr geschlossen? Das würde zumindest Fremdnutzung ausschließen und Nachtruhe gewährleisten. Wer kontrolliert, ob die Vorgaben und Auflagen auch umgesetzt und eingehalten werden?	Die Beschränkung der Lieferzeiten auf den Zeitraum werktags zwischen 7.00 und 20.00 Uhr werden im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt. Die Anzahl der angenommenen Lieferfahrzeuge ist Grundlage der Schallemissionsberechnungen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte. Sofern in der tatsächlichen Ausführung eine dauerhafte eklatante Abweichung der prognostizierten Werte eintritt, muss die Immissionsschutzbehörde einschreiten.
60.17	In den Neubaugebieten, z.B. am Buchenberg und der Dorothea- Erxleben - Straße und Umgebung werden zur Abgrenzung zwischen den Arealen Grünstreifen mit Baum- oder Buschbestand angelegt. Warum ist das nicht auch bei uns der Fall?	In Neubaugebieten werden Grünstreifen insbesondere zur Arrondierung und Gestaltung des Ortsrandes eingesetzt, oder zur Vernetzung von innerörtlichen, öffentlichen Grünzügen. Bei dem hier zu betrachtenden Bauvorhaben treffen diese Aspekte nicht zu. Im Rahmen der Überarbeitung des Lärmschutzkonzeptes wird die östliche Lärmschutzwand einen Grenzabstand von 3 m einhalten. Der in der Abstandsfläche vorhandene Bewuchs mit Sträuchern soll erhalten werden. Diesbezüglich wird im Bebauungsplanentwurf eine textliche Festsetzung vorgesehen.
60.18	Wer kommt für den Ausgleich des Wertverlustes unseres Grundstückes auf?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.10.
60.19		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert sowie Kubatur und die bauliche Gestaltung des Gebäudes. Auf den Werbepylon wurde verzichtet. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

61	**Stellungnahme Nr. 61** **Schreiben von *2 Namen* vom 14.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
61.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend des Bebauungsplanverfahrens "Franz-Rosenbruch-Weg" OE 39d nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung: - Verkehrsplanung: Besonders kritisch sehe ich die Ausfahrt der LKW's auf die Stauffenbergstraße. Durch die Länge der LKW's (ca. 18m) muss die komplette Straßenbreite genutzt werden. Das wird den Verkehrsfluss in beide Richtungen am einzigen Zugangs-/Ausgangspunkt der Siedlung zum Erliegen bringen. Des Weiteren ist der ungesicherte Fuß-/Radweg zwischen 2 Ampelkreuzungen in meinen Augen viel zu gefährlich.	Die Fahrkurven der Lieferfahrzeuge bei der Ausfahrt in die Stauffenbergstraße ist 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. Welcher Abschnitt eines Fuß- und Radweges zwischen zwei Ampelkreuzungen gemeint ist, kann nicht nachvollzogen werden.
61.2	- Der jetzige Bolzplatz soll wegen der Bebauung verlegt werden auf eine Fläche unter bestehenden Stromleitungen. Aus der Presse kann man immer wieder entnehmen, dass Stromleitungen gerissen und auf Spielplätze gestürzt sind. Wer übernimmt in solch einem Fall die Verantwortung?	Die Verlagerung des Bolzplatzes erfolgt in einem gesonderten Verfahren. Die diesbezügliche Betrachtung von Belangen und Sicherheitsaspekten erfolgt in dem selbstständigen Verfahren. (Siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 7.3).
61.3	- Durch die Bebauung würde der bestehende wertvolle Baumbestand von ca. 20 Bäumen weichen müssen. Diese Bäume sind über 30 Jahre alt. Das wäre aus meiner Sicht nicht vertretbar.	Bei der Umstellung des Planverfahrens auf ein „Normalverfahren“ wird im Rahmen der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsbilanzierung der Eingriff in Natur und Landschaft, und damit auch der Verlust von Bäumen, berücksichtigt. Die sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.
61.4	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden und sollten unbedingt in die Planung mit einbezogen werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11.
61.5		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Im Rahmen der Verfahrensumstellung auf ein klassisches Verfahren werden ein Umweltbericht sowie eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung erstellt und die Eingriffe kompensiert oder ausgeglichen. Der geänderte Bebauungsplanentwurf einschließlich Umweltbericht wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

62	**Stellungnahme Nr. 62** **Schreiben von *2 Namen* vom 14.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
62.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Das Kanzlerfeld Süd-West ist als Reines Wohngebiet ausgewiesen, indem sich keine Gewerbeflächen befinden dürfen und auch nicht befinden. In einem solchen Gebiet einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb anzusiedeln ist unserer Meinung nach nicht vereinbar mit dem Trennungsgrundsatz, § 50 BImSchG, zumal in räumlicher Nähe ein intaktes Einkaufszentrum besteht. Es ist vielmehr zu vermuten, dass durch diesen Neubau nur die wirtschaftlichen Vorteile des Betreibers im Vordergrund stehen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.13.
62.2	Der Baukörper passt in seiner Ausdehnung, Höhe und Gestaltung nicht in das Ensemble, dass vor über 30 Jahren geplant und mit einer strengen Gestaltungssatzung versehen wurde. Die den geplanten Bau umgebenden Einfamilienhäuser sind n u r anderthalb- geschossig gebaut und würden durch die geplante Höbe wesentlich überragt. Des Weiteren spricht eine Fassade aus Wellblech und mit Flachdach gegen die Gestaltung im Kanzlerfeld- Südwest mit überwiegend rostroten Klinkern und nur Satteldächern mit einer Neigung von 43°.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.28.
62.3	Durch den geplanten Markt als Vollversorger muss mit einer eheblichen Zunahme des Verkehrs gerechnet werden. Das betrifft nicht nur den Einkaufsverkehr sondern auch den Parksuch-Verkehr und den Lieferverkehr. Aus Profitgründen rechnet der Betreiber mit Kunden aus den umliegenden Ortsteilen wie Lamme, Watenbüttel, Bortfeld usw. Das bedeutet für die direkten Anlieger eine erhebliche Lärmbelastung vom frühen Morgen bis in die Nacht durch die Anlieferung der Waren, auch wenn eine Einhausung der Anlieferung geplant ist. Zudem kommt der Lärm der an- und abfahrenden PKW und der Einkaufswagen.	Bei der Betrachtung der Verkehrsbelastung und der Lärmbelastung ist die Zunahme der Anzahl der zu erwartenden Kunden berücksichtigt worden.
62.4	Die Zu- und Abfahrt für LKW auf die Stauffenbergstraße stellt ebenso ein Problem dar, weil die Breite der Straße eine Einfahrt in einem Zug nicht ermöglicht und damit auch eine Behinderung für den normalen Verkehr in und aus dem Kanzlerfeld Süd-West besonders zu Stoßzeiten ist.	Die Fahrkurven der Lieferfahrzeuge bei der Ausfahrt in die Stauffenbergstraße ist 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, was vertretbar wäre.

62.5	Die geringe Anzahl der Parkplätze führt weiterhin zu einem Parksuchverkehr in den anliegenden Straßen und Spielstraße.	Die Bemessung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze erfolgt nach den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf der Ausführungsbestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Die Anzahl der geplanten Stellplätze entspricht diesen Vorgaben. Siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.16.
62.6	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, sodass Zweifel aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füßen steht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11.
62.7		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
63	**Stellungnahme Nr. 63 Schreiben von *Name* vom 14.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
63.1	Im laufenden Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Franz-Rosenbruch-Weg" OE 39 möchte ich folgendermaßen zu dem Vorhaben Stellung nehmen: <u>1. Stellungnahme zum Verkehrsgutachten</u> (a) Das Verkehrsgutachten basiert auf einer Verkehrszählung vom Mittwoch, den 4.7.2012. Diese Zählung fand an einem relativ verkehrsarmen Tag unmittelbar vor den Sommerferien statt. In der morgendlichen Spitzenstunde wurden stadteinwärts im westlichen Arm der Bundesallee 263 Pkw, stadtauswärts auf dem östlichen Arm 384 Pkw gezählt. Dass der 1,5 - fache Verkehrsstrom in der morgendlichen Spitzenstunde stadtauswärts fährt, widerspricht vollständig unserer Erfahrung als langjährige Anwohner und entspricht auch nicht dem morgendlichen optischen Bild des Verkehrsflusses. Insgesamt wird die Entwicklung des zukünftigen Verkehrsaufkommens auf der Bundesallee und die Belastung der Verkehrsknoten durch die Zunahme von Baugebieten in der Umgebung auf Basis dieser Stichprobe, besonders was die Maximalwerte betrifft, eindeutig unterschätzt.	Die Verkehrszählung zur Ermittlung der Verkehrsbelastungen auf der Bundesallee wurde am Mittwoch, den 4. Juli 2012 vorgenommen. Ferienbeginn für die Sommerferien war Freitag der 20. Juli 2012 Nach den „EVE - Empfehlungen für Verkehrserhebungen“ der FGSV sollen Verkehrszählungen im Zeitraum von April bis Oktober und außerhalb der Ferienzeiten vorgenommen werden. Insofern wurden die Verkehrserhebungen richtlinienkonform und mit ausreichendem Abstand zu den Sommerferien durchgeführt. Die Abbildungen 2-2 und 2-3 (Seiten 5 – 6 der Verkehrsuntersuchung 2014) zeigen die Knotenströme in der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde aus der Verkehrszählung. Dabei wurden die Abbildungen vom Einwender offenbar fehlinterpretiert: es zeigen sich 384 Pkw im Geradeausverkehr stadteinwärts sowie 263 Pkw im Geradeausverkehr stadtauswärts. Insofern entspricht das erhobene Verkehrsaufkommen den Erfahrungen des Einwenders, indem der stärkere Verkehrsstrom morgens stadteinwärts gerichtet ist. Für die Stadt Braunschweig liegt eine Prognose der allgemeinen Verkehrsentwicklung bis zum Prognosehorizont 2020 vor. Danach steigen die Verkehrsströme auf der Bundesallee bezogen auf den Analysezeitpunkt um Werte zwischen 850 und 1.100 Kfz pro

		Tag an. Die Verkehrsprognose berücksichtigt alle zum Zeitpunkt der Erstellung bekannten Entwicklungen hinsichtlich Wohngebieten und Gewerbegebieten in Braunschweig sowie die demografische Entwicklung. Eine Aktualisierung der Verkehrsprognose mit Erweiterung des Prognosehorizontes auf das Jahr 2030 wird derzeit vorgenommen, dazu liegen noch keine endgültigen und abgenommenen Ergebnisse vor. Das aktualisierte Verkehrsgutachten geht insofern von einem Verkehrszuwachs um + 15 % aus, um auf der sicheren Seite zu sein.
63.2	(b) Die Anzahl der Kunden am alten Standort des Marktes mit einer Verkaufsfläche von 663m² wurde vom Betreiber selbst durch eine einwöchige Zählung mit 711 Kunden/Tag ermittelt. Der neue Markt wird mit 1.200 m² geplant. Für die Abschätzung des zu erwartenden Kundenstroms soll von einem pauschalen Minderungsfaktor von 20 % (nach Bosserhof, 2000) ausgegangen werden, so dass lediglich ein Kundenverkehr von 1.030 Kunden/Tag abgeschätzt wird. Diese wichtige Kennzahl wird als wesentliche Basisgröße für alle weiteren Abschätzungen im Verkehrsgutachten sowie im Lärmgutachten herangezogen. Durch die einwöchige Ermittlung ist mit Sicherheit kein verlässlicher Ausgangswert gegeben. Auch die auftretenden Zeiten hoher Kundenströme und die Korrelationen von Freizeitverhalten und des besonderen Ruhebedürfnisses im reinen Wohngebiet, z.B. Samstags, bei gutem Wetter, oder vor und nach den gesetzlichen Feiertragen werden nicht wiedergegeben, noch untersucht. Letztendlich sind aber verlässliche Zahlen für ein realistisches Lärmgutachten maßgeblich. Das Ansetzen eines pauschalen Abminderungsfaktors aus einem Gutachten vom Jahr 2000 für die Ermittlung dieser wichtigen Leistungskennzahl ist nicht ausreichend. Insgesamt ist diese Zahl als zu niedrig anzusehen. Ein Kundenstrom von mindestens 1400, wie er in den älteren Gutachten angegeben wird, ist für die gewählte Größe, Bauform und geplante Ausrichtung des Marktes als eher wahrscheinlich anzunehmen. Leistungskennzahlen aus dem deutschen Lebensmittelhandel von 2012 belegen für Supermärkte bei 1.390 m² eine Zahl von 491.000 Kunden pro Jahr, das sind bei 300 Werktagen 1.637 Kunden/Tag!	Die Anzahl von Kunden pro Quadratmeter Verkaufsfläche nach den Leistungskennzahlen des Lebensmitteleinzelhandels haben eine große Streubreite. Wobei die Kennwerte nach Lage, Standort, Größe und Ausstattung eines Betriebes erheblich variieren können. Eine Prognose auf Basis dieser Kennwerte ist für das konkrete Projekt zu ungenau und nicht zielführend. Da es sich bei dem Vorhaben um die Umsiedlung mit Erweiterung eines vorhandenen Betriebes auf die gegenüberliegende Straßenseite der Bundesallee handelt, ist es gerechtfertigt, die Prognose des zu erwartenden Kundenaufkommens bei einem nahezu unveränderten Einzugsbereich nach dem Analogieschluss nach Bosserhoff zu ermitteln. Zur Erfassung der Anzahl Kunden am alten Standort wurde vom Betreiber in der 3. KW 2014 eine Auswertung des Kundenaufkommens sowie eine Erhebung des genutzten Verkehrsmittels vorgenommen. Im Durchschnitt wurden in diesem Zeitraum 711 Kunden pro Tag ermittelt, wobei 55 % der Kunden mit dem Pkw zufuhren. Die Prognose der zukünftigen Kundenzahlen wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens und nicht vom zukünftigen Betreiber ermittelt. Von der erfassten Kundenzahl am Altstandort wurde über den Verkaufsflächenzuwachs auf die zu erwartende Kundenzahl geschlossen. Diese wird jedoch nicht proportional zur Verkaufsfläche ansteigen, da größere Verkaufsflächen extensiver genutzt werden. Nach der vorliegenden Literatur (FGSV, Bosserhoff) kann von einem Abminderungsfaktor von 20 % ausgegangen werden. Im Rahmen der Überarbeitung des Verkehrsgutachtens wurde der Abminderungsfaktor auf 10 % reduziert, um auf der „sicheren Seite“ zu sein. Somit wird die Anzahl der zukünftig zu erwartenden Kunden nach Analogieschluss auf rd. 1.050 Kunden pro Tag abgeschätzt.

		Darüberhinaus wurde bei der Überarbeitung des Verkehrsgutachtens eine Ermittlung der zu erwartenden Kundenzahlen über das Kennwerteverfahren nach Bosserhoff durchgeführt. Dabei wurde ein Kennwert von 0,9 Kunden pro m² VKF zugrunde gelegt, wonach eine Kundenzahl von rd. 990 anzunehmen wäre. Da beide Verfahren gleichwärtig sind, wird aus den ermittelten Aufkommenswerten der Mittelwert gebildet. Damit ergibt sich ein anzunehmendes Kundenaufkommen von 1020 Kunden pro Tag.
63.3	2. Geräuschprognose Die Ergebnisse des Gutachtens bezüglich der zu erwartenden Lärmimmissionen bewegen sich am obersten Ende bezüglich der Vorgaben des TA Lärm, bzw. überschreiten diese sogar (siehe Kap. 5), so, dass die Richtwerte nur mit zusätzlichen Lärmminderungsmaßnahmen vertretbar einzuhalten sind. Aufgrund dieser Tatsache ist davon auszugehen, dass eine Fehleinschätzung in einem der folgenden Punkte zu einer Überschreitung der für das WR vorgegebenen Pegel von 50 dB bzw. 35 dB führt. (a) Die Berechnungen im Gutachten stützen sich auf die vom Betreiber genannten Öffnungszeiten. Es ist rechtlich nicht sichergestellt, dass der Betreiber sich mit den Öffnungszeiten auch nur innerhalb der angegebenen Zeiten bewegen darf. Sollte der Betreiber aufgrund eigener Erwägungen später seine Öffnungszeiten ausweiten, werden die ermittelten Lärmimmissionen automatisch überschritten.	Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss abzuschließen. Im Rahmen dieses Vertrages werden die Öffnungszeiten auf den Zeitraum werktags von 8.00 bis 21.00 Uhr beschränkt.
63.4	(b) Der zugrunde gelegte Kundenstrom ist die wesentliche Leistungszahl, auf der sich die Berechnungen stützen. Für diese Kennzahl ist ein Durchschnittswert angenommen worden, kein Maximalwert. Die Samstagssituation „Wochenende" wird nicht erfasst. Es sind erkennbar keine Sicherheitsaufschläge kalkuliert.	Nach den anerkannten Regeln der Technik ist die Annahme von Mittelwerten üblich. Sowohl nach dem Bemessungsverfahren des HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) als auch nach den Ansätzen der Bayerischen Parkplatzlärmstudie werden nach abgesicherten Verfahren Mittelwerte für das Verkehrsaufkommen werktags zugrunde gelegt. Gesonderte Ansätze für besondere Ereignisse wie Einkauf vor Feiertagen o.ä. werden nicht zugrunde gelegt.
63.5	(c) Der MIV Anteil wurde in den Gutachten von 2012, 2013 und 2014 von 80% auf stufenweise auf nur noch 55 % abgesenkt. Ein Grund wird dafür nicht angegeben, diese Zahl ist nicht nachvollziehbar. Sie hat aber neben dem zugrunde gelegten Kundenstrom den größten Einfluss auf die Berechnungen. Ein MIV-Anteil von 55 % ist sicher zu niedrig. Der Anteil an motorisiertem Ver-	Die zitierten Gutachten 2012 und 2013 stellen verschiedene Entwurfsstadien im Zusammenhang mit der fortschreitenden Entwicklung des Planvorhabens dar. Sie sind insofern nicht Bestandteil des öffentlich ausgelegten Planwerkes bzw. der das Planwerk begleitende Fachgutachten. Die Annahme eines MIV-Anteils von 55 % wurden im Analogieschluss von Kundenbe-

	kehr wird sich erhöhen, da der größere Anteil der Bevölkerungszahl im nördlichen Kanzlerfeld wohnt und die Entfernung für den fußläufigen Verkehr zum geplanten neuen Standort zunimmt. Auch die Trennwirkung der Bundesallee wirkt sich ungünstig aus. Der sogenannte Mitnahmeeffekt durch Bürger aus dem Umland (Lamme, Bortfeld) wird zu 100 % motorisiert sein. Vor allem soll es sich bei dem geplanten Markt, wie im Entwurfskonzept zu lesen, um einen Vollsortimenter handeln. Der Kunde soll seinen Einkauf komplett erledigen können. Das heißt, auch der Einkaufsbetrag soll gesteigert werden. Dies hat doch nach dieser Logik des Betreibers eher folgende Konsequenz: Vollsortiment => Großeinkauf => es wird ein Fahrzeug verwendet Da der Markt außerdem mit einem Getränkehandel ausgestattet wird, ist auch hier anzunehmen, dass der motorisierte Verkehrsanteil sehr hoch ist (wer schleppt seine Getränkekisten zu Fuß nach Hause?	fragungen des bestehenden Marktes ermittelt. Dies entspricht auch den Kennwerten nach Ver_Bau_Bosserhoff 2017. Die beiden Standorte liegen in der Luftlinie ca. 100 m voneinander entfernt. Die Verlagerung von der Nordseite auf die Südseite der Bundesallee mag einige Bewohner vom Kanzlerfeld-Nord, die bisher ihre Einkäufe zu Fuß erledigt haben auf einen PKW umsteigen, weil die Entfernung zunimmt. Es ist jedoch anzunehmen, dass im Umkehrschluss Kunden aus dem Kanzlerfeld-Süd, die bisher einen PKW genutzt haben, nunmehr ihren Einkauf auf dem Fußweg erledigen werden. Dass Kunden aus dem Umland im Zusammenhang des Mitnahmeeffektes zu 100 % motorisiert sind, ist unstrittig. Dies wurde bei der gutachterlichen Betrachtung berücksichtigt. Dass ein Kunde im Hinblick auf einen Vollsortimenter in der Lage ist, seinen Bedarf komplett vor Ort zu erledigen, ist per se nicht verwerflich. Im Gegenteil. Wenn die Bürger des Kanzlerfeldes zukünftig weitgehend ihren Bedarf Vorort decken können, führt dies zu weniger PKW-Fahrten zu Einkaufsmärkten in benachbarten Stadtteilen. Damit kann der damit verbundene Verkehr reduziert werden, was sich insgesamt positiv auf die Umwelt auswirken würde.
63.6	(d) Der Lärm, der durch den Getränkemarkt ausgelöst wird, wird im Gutachten nicht getrennt bewertet. Die Lärmbelastungen der bestehenden Verkehrswege (Bundesallee) sind nicht mit den Lärmquellen zu vergleichen, die durch das Ausladen, Stapeln, Einladen von Getränkekisten resultieren! Im Gutachten wird gerne erwähnt, dass der Lärm der Bundesallee bereits einen großen Anteil des Gewerbelärms überlagert. Dem ist nicht so! Der Autoverkehr auf der Bundesallee wirkt für einen >100m entfernten Immissionsort südlich und südöstlich der Bundesallee als eine linienförmig verschmierte, stetige Geräuschquelle. Dies gilt für die überwiegende Mehrzahl der nicht direkt an die Bundesallee angrenzenden Wohnbebauung. Die Lärmquellen auf dem Parkplatz sind punktförmig und impulshaltig. Sie werden außerdem an der 7,5m hohen und knapp 60m breiten, senkrechten Fassade des Marktes in südöstlicher Richtung in das Wohngebiet abgestrahlt. Die zitierte abschirmende Wirkung des Gebäudes bezogen auf den Verkehr der Bundesallee hat sogar eine kontraproduktive Wirkung. Die	In der aktuellen Bebauungsplanentwurfsfassung wird das Bauvorhaben über den bei Lebensmittelmerkten üblichen Anteil eines Getränkesortimentes keinen gesonderten Getränkemarkt mehr beinhalten. Dieser ist nach derzeitigem Kenntnisstand am Altstandort vorgesehen. Insofern erübrigt sich eine gesonderte lärmtechnische Bewertung im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben. Der Gewerbelärm und der Straßenverkehrslärm ist getrennt voneinander zu bewerten. Auf dem Grundstück werden sämtliche durch das Bauvorhaben verursachten Lärmemissionen als Gewerbelärm betrachtet. Diese Emissionen sind bei der Beurteilung der Auswirkung auf die Immissionsrichtwerte bzw. der Orientierungswerte der benachbarten Wohnbebauung heranzuziehen. Der vorhabenbedingte Verkehr auf den öffentlichen Straßen ist dem Vorhaben zuzurechnen, wird aber als Verkehrslärm nach RLS 90 berechnet und beurteilt. Das Lärmschutzkonzept wurde im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanmodifi-

	Wahrnehmung des Gewerbelärms nimmt zu! Die Lärmschutzwände können aufgrund ihrer eingeschränkten Höhe nur den erdnahen, horizontal abgestrahlten Lärmanteil dämpfen. Das in der Untersuchung zitierte Wort „Abschirmen" ist bei einer Höhe von 1,8m übertrieben. Der Lärm, der durch den Getränkehandel auf dem Parkplatz ausgelöst wird, ist 30-80m näher an der Wohnbebauung lokalisiert und hat eine deutlich andere Beurteilungsqualität. Seine Auswirkungen im benachbarten WR sind daher besonders zu berücksichtigen!	zierungen umfassend geändert auf Grundlage von Überarbeitungen und Ergänzungen des Lärmgutachtens. Damit wird die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gem. TA-Lärm für WR-Gebiete sichergestellt. Der Bebauungsplan OE 39 bezieht sich auf die abschließende Fassung des schalltechnischen Gutachtens vom 23.04.2018. Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung des Bebauungsplanes berücksichtigt.
63.7	(e) Im Gutachten wird angenommen, dass der Markt lediglich durch 1 Lkw beliefert wird. Diese Angabe des Betreibers ist unglaubwürdig. Eine Obergrenze von täglichen LKW Anlieferungsfahrten ist zudem für den Betreiber nicht verbindlich festgelegt, ebenso wie der (wiederum vom Betreiber angegebene) Rahmen für die Lieferzeiten. Es ist also davon auszugehen, diese Annahme in der Praxis mühelos überschritten wird. Im Gutachten offensichtlich wurden die Lkw nicht berücksichtigt, die den Getränkehandel beliefern, sowie die Fahrzeuge, die Leergut, Verpackungen und Müll entsorgen. Diese Fahrzeuge erzeugen einen mindestens äquivalenten Lärm eines Lkw. Da diese Fahrzeuge ebenfalls auf der betrachteten Grundstücksfläche als vorhabenbedingter Neuverkehr auftreten, müssen sie ebenfalls in der Gewerbelärm-Berechnung Berücksichtigung finden!	Nach der aktuellen Planung werden 2 LKW-Lieferungen (über 3,5 t) und weitere 8 Anlieferungen mit Lieferfahrzeugen berücksichtigt. Auf dieser Annahme werden die Lärmemissionen bewertet und im Rahmen des überarbeiteten Lärmgutachtens die Maßnahmen abgeleitet zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. der Orientierungswerte nach DIN 18005 für WR-Gebiete bei den benachbarten Grundstücken. Im Baugenehmigungsverfahren werden Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte festgeschrieben. Sollte durch eine tatsächliche regelmäßige Abweichung dieser Annahmen die Immissionsrichtwerte überschritten werden, muss die untere Immissionsschutzbehörde einschreiten. Wie in der Stellungnahme zu lfd. Nr. 63.6 erläutert, wird auf einen gesonderten Getränkemarkt im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben verzichtet. Eine gesonderte lärmtechnische Bewertung ist insofern nicht erforderlich.
63.8	(f) Im Zusammenhang mit der Lkw-Anlieferung sind auch die Rolltore zu untersuchen. Aus der Beschreibung des Vorhabens geht nicht eindeutig hervor, ob beide Seiten der eingehausten Entladezone durch Rolltore verschlossen werden können. Wie stellt der Betreiber auch sicher, dass diese konsequent genutzt werden? Auch die Presse für die Verpackung löst extrem unangenehmen Lärm aus, der aus dem Gebäude austritt, wenn der Bereich nicht geschlossen wird. Es ist nicht überprüft worden, welcher Lärm die Betätigung der Rolltore auslöst. Es wurden außerdem am alten Markt LKWs mit Anhänger beobachtet (Getränkehandel). Aufgrund der begrenzten Länge des Entladebereiches kann der Entladebereich mit einem Anhänger nicht mehr vollständig geschlossen werden. Für die Entladung der Getränkepaletten sind Gabelstapler erforderlich. Auch ist die Frage offen, ob die	Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass bei der Realisierung des Vorhabens die im Lärmgutachten zugrunde gelegten lärmtechnischen Annahmen einzuhalten sind. Die Be- und Entladung darf nur in der Ladezone bei geschlossenen Rolltoren erfolgen. Im lärmtechnischen Gutachten sind Emissionen des Liefervorgangs durch z.B. hartes Absetzen von Paletten und Containern im Ladebereich, des Einsatzes von Palettenhubwagen sowie der Presse für Verpackungsmüll berücksichtigt.

	Containerfahrzeuge für die Müll- und Verpackungsentsorgung in den eingehausten Entladebereich fahren können. Auf diese Weise strahlt jedenfalls der Lärm durch die die Ent- und Beladevorgänge (impulshaltig, tonhaltig) ungehindert auf der südöstlichen Seite des Marktes in das unmittelbar angrenzende Wohngebiet aus. Diese Aspekte sind im Lärmgutachten nicht untersucht worden.	
63.9	(g) Die Rückkühler sollen eine Schallleistung von 67 dB haben. Es ist nicht sichergestellt, dass diese Werte von den tatsächlich verbauten Kühlem eingehalten werden. Im Gutachten steht wortwörtlich, die konkreten Werte der Anlagen seien noch nicht bekannt. Die Rückkühler sollen in 4m Höhe aufgestellt werden. Es wird nicht deutlich, an welcher Stelle des Gebäudes. Zu vermuten ist die südwestliche Seite, direkt an der Wohnbebauung. Die Kühler sind aus dieser Höhe für die Anlieger sichtbar. Auch hier gilt, dass die Lärmschutzmauer keinen Schutz entfalten kann und der Lärm der Kühler zusätzlich an der senkrechten Fassade des Marktes reflektiert wird. Die Aggregate erzeugen zudem einen andersartigen, tonhaltigen Lärm, der vom Menschen anders beurteilt wird. Konkrete Angaben, wie diese Einflüsse bewertet wurden, sind dem Gutachten nicht zu entnehmen.	Im Rahmen der nachfolgenden Planfassungen des Bebauungsplanentwurfes wurde die Lage der Rückkühler auf der Dachfläche zwischen Anlieferzone und dem Hauptgebäude verortet. Die Rückkühler sind aus dieser Höhe für die südlich angrenzenden Anlieger nicht sichtbar. Im aktualisierten Lärmgutachten ist diese Lage und ein Schallleistungspegel von max. 73. dB(A) berücksichtigt.
63.10	<u>3. Größe und Bauform und Magnetwirkung des Marktes</u> In allgemeinen Wohngebieten ist gemäß der §4 Nr. 2 Abs. 2 BauNVO nur die Nutzung von Geschäften erlaubt, die zur Versorgung des Gebiets dienen, d.h. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs, der sogenannten Nahversorgung. Umso mehr gilt dies für reine Wohngebiete, wie der betroffene Bereich des Kanzlerfeldes (entsprechend §3). (a) Dies kann bei einem Vollsortimenter mit angeschlossenen Getränkehandel, ausgestattet mit einer netto Verkaufsfläche von 1.200 m², einer bebauten Grundfläche von 1.800m² und einer zweigeschossigen Bauweise mit 7,25 m Höhe nicht mehr angenommen werden. Auch der Wunsch des Vorhabenträgers, einen 10 m hohen Werbepylon zu errichten zu wollen, spricht für eine gezielte Ansprache der Kunden aus dem Umland. Die Größe, Bauform und Werbung dient dazu, eine Magnetwirkung zu erzielen.	Die Nahversorgung umfasst die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfes. Hierzu zählen insbesondere die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Getränke sowie Drogerie und Parfümerie. Discounter bieten diese Sortimente in beschränkter Auswahl an. Vollsortimenter verfügen über eine größere Sortimentstiefe und Frischeprodukte und benötigen daher eine größere Verkaufsfläche als Discounter. Bei der Verlagerung und Vergrößerung der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes ist für die Bewertung einer dem Ortsteil angemessenen Nahversorgungskapazität die Größe des Ortsteiles, die hier vorhandenen Nahversorgungsbetriebe sowie die Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen von Nahversorgungszentren benachbarter Stadtteile zu berücksichtigen. Eine Magnetwirkung auf andere Stadtteile mit negativen Auswirkungen auf dortige Versorgungsstrukturen sind auszuschließen. Im Zusammenhang mit der Umstellung des Planverfahrens auf ein „Normalverfahren“ wurde das Einzelhandelsgutachten aktualisiert. Dabei wurde das Beeinträchtigungsverbot nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) und dem

		Landesraumordnungsprogramm (LROP) explizit geprüft mit dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung bei der aktuell geplanten Verkaufsfläche von 1050 m² nicht vorliegt. Die Höhe des geplanten Gebäudes, die Bauform sowie die Werbung sind keine Kriterien, die im Hinblick auf das Beeinträchtigungsgebot von Bedeutung sind. Im Übrigen wurde in den fortlaufenden Planüberarbeitungen, die bereits ausgelegt worden sind, auf den Werbepylon verzichtet.
63.11	(b) Folgt man der Argumentation des Betreibers, dass der vorhandene Markt ungenügend ist und nur ein Markt mit 1.200 m² Verkaufsfläche lukrativ genug erscheint, kann zu Recht die Frage gestellt werden, wie lange der Betreiber seinen Markt in Lehndorf halten wird. Dann müssen auch die Lehndorfer Bürger zum Einkaufen ins Kanzlerfeld ausweichen?	Der Betreiber ist identisch mit dem Betreiber des Lehndorfer Marktes. Er hat sich vertraglich verpflichtet, den Lehndorfer Markt nach Eröffnung des neuen Marktes im Kanzlerfeld mindestens für 10 Jahre weiter zu führen. In einem vergleichbaren Fall eines Kopplungsvertrages im Zusammenhang mit einer Neueröffnung eines größeren Marktes in Mascherode hält der Betreiber den kleineren Markt in der Südstadt auch nach Ablauf der Mindestfrist aufrecht.
63.12	(c) Der Aspekt der städtebaulichen Integration des Marktes in die Wohnumgebung wird durch die gewählte Bauweise ebenfalls nicht genügend beachtet. Warum muss das Gebäude zweigeschossig und kubusartig gebaut werden? Ist es die räumliche Enge auf der zur Verfügung stehenden Fläche, die den Vorhabenträger dazu zwingt, in die Höhe zu gehen? Die Firsthöhen der überwiegend mit Satteldächern bebauten Umgebung betragen, nicht wie im Vorhabenplan angegeben, bis zu 8,50 m, sondern in der Regel 7m.	Die teilweise 2-Geschossigkeit wurde gewählt, um Sozial- und Technikräume unterzubringen. Dem Hauptbaukörper liegt das architektonische Prinzip einer Markthalle zugrunde. Damit diese auch in der äußerlichen Gestaltung ablesbar ist, ist eine gewisse Höhe erforderlich. Nach der geltenden örtlichen Bauvorschrift für das angrenzende Baugebiet Kanzlerfeld-Süd dürfen die Firsthöhen von eingeschossigen Wohngebäuden bis max. 8,5 m betragen. Die in der Begründung zum Bebauungsplan zitierte Firsthöhe der benachbarten Wohnbebauung basiert auf Aktenlage der Baugenehmigungen. Demnach sind tatsächlich Firsthöhen bis 8,5 m anzutreffen (siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 36.12).
63.13	<u>Fazit:</u> Eine zuverlässige Abschätzung des Verkehrsaufkommens und vor allem des zu erwartenden motorisierten Kundenstroms ist eine wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen und der Geräuschimmissionen im reinen Wohngebiet Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung und der Kundenstromerhebung sind maßgeblich für alle darauf aufbauenden Überlegungen und Berechnungen. Die angewandte Methodik ist in Ordnung, die verwendete Datengrundlage ist aber ist in verschiedenen Aspekten in Frage zu stellen. Es sind deutliche Diskrepanzen zwischen den herangezogenen Zahlen und der Größe und dem Erscheinungsbild des dargestellten Marktes erkennbar.	Im Zusammenhang mit der Umstellung des Planaufstellungsverfahrens auf ein „Normalverfahren“ wurde das Verkehrsgutachten nochmals überprüft und modifiziert. Die Abschätzung des Kundenaufkommens wurde auf der Basis von zwei verschiedenen Verfahren ermittelt, eine Abschätzung über Analogieschluss und über Kennwertverfahren (WVI-Gutachten 2018 S.10-14). Bei der Ermittlung über Analogieschluss fließen die Kundendaten des vorhandenen Marktes ein. Bei dem Kennwertverfahren wird zur Ermittlung des zu erwartenden Kundenaufkommens ein Kennwert x-Kunden/pro m² VKF zu Grunde gelegt. Beide Verfahren gelten als fachlich gleichwertig. Das aktuelle Gutachten ermittelt aus

	Es wurde mit zahlreichen Annahmen operiert, die nur vom späteren Betreiber stammen. Gerade diese Angaben sind von städtebaulicher Seite zu hinterfragen. Im Sinne einer neutralen Interessenabwägung ist hier doch in besonderem Maße eine gründliche Plausibilisierung durchzuführen und eine Gegenprüfung darzulegen. Diese Angaben wurden stattdessen einseitig als bestimmende Einflussgrößen in die Gutachten eingebaut!	beiden Verfahren einen Mittelwert zur Abschätzung des spezifischen Kundenaufkommens.
63.14	Ich bin als Anwohner unmittelbar von den Auswirkungen dieses Vorhabens betroffen. Fehleinschätzungen bezüglich der auftretenden Zusatzbelastungen sind nach Vollendung des Bauvorhabens kaum zu korrigieren. Dies würde im Wesentlichen nur noch durch einschränkende Betriebsauflagen zu erreichen sein, die gegenüber dem Markbetreiber schwer durchzusetzen wären. Daher bitte ich Sie, diese Einwände ernsthaft zu prüfen. Wir wollen für das Kanzlerfeld ein wirklich belastbares Konzept realisiert sehen, welches nicht nur den Interessen des Vorhabenträgers dient, sondern auch dem Interesse der Bürger und dem berechtigten Schutzbedürfnis der Bevölkerung im vollem Umfang Rechnung trägt. Daher müssen die Annahmen auf einer belastbaren und nachprüfbaren Weise dargelegt werden können. Das Schutzbedürfnis der Bevölkerung hat in einem reinen Wohngebiet gemäß Baugesetzbuch einen hohen Stellenwert. Wenn wir diese Interessen nicht glaubwürdig berücksichtigt sehen, werden wir uns an einem gerichtlichen Verfahren gegen dieses Vorhaben beteiligen.	Die vorgetragenen Stellungnahmen und Einwendungen während der Öffentlichkeitsbeteiligung werden geprüft und bewertet. Im Rahmen der Abwägung werden die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Die Auswertung und Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung hat zu Überarbeitungen und Nachbesserungen des Planwerkes geführt mit jeweils erneuter Auslegung und Öffentlichkeitsbeteiligung.
63.15		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
64	**Stellungnahme Nr. 64** **Schreiben von *2 Namen* vom 15.07.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
64.1	Als Bewohner der Breitscheidstraße seit 1983 möchten wir gegen eine Änderung des Bebauungsplans Kanzlerfeld protestieren. Um einem bestimmten Lebensmittelmarkt einen Wettbewerbsvorteil zu verschaffen, soll das Zentrum des Kanzlerfelds unwiederbringlich verschandelt werden. Wenn die Pläne verwirklicht werden, ist abzusehen, dass die Gebäude am David-	Zum Thema <u>Lebensmittelmarkt am Altstandort</u>: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2. Zum Thema <u>Erweiterungsmöglichkeit am Altstandort:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.4 sowie zu lfd. Nr. 32.1 und 59.5.

	Mansfeld-Weg leer stehen und zu einer städtebaulichen Ruine verkommen werden. Es sollten alle Anstrengungen unternommen werden, dass die vorhandene, versiegelte Fläche optimal genutzt wird, bevor in die Fläche am Franz-Rosenbruch-Weg ein hässlicher Bauklotz mit Flachdach, unter Ausnutzung des letzten Quadratmeters, hinein gequetscht wird. Der vorhandene Bebauungsplan schreibt in engen, teilweise kleinlichen Grenzen, eine lockere Wohnbebauung mit Giebeldächern in bestimmter Neigung vor und dann soll ein hoher Flachdachbau die Einfahrt in dieses Baugebiet dominieren.	Zum Thema Leerstand am Altstandort: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 39.5
64.2		**Vorschlag der Verwaltung** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
65	**Stellungnahme Nr. 65 Schreiben von *Name* vom 16.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
65.1	Im Lehndorfer Stadtbezirk Kanzlerfeld leben meines Wissens ungefähr 4000 Einwohner. Von denen 1283 sich mit ihrer Unterschrift gegen den Verlust der großen Wiese Ecke Bundesallee/ Stauffenberg-Straße durch die Verlegung des jetzigen Lebensmittelmarktes Edeka/Görge auf eben diese Wiese ausgesprochen haben. Selbstverständlich gibt es- wie bei allen politisch-ökonomischen Entscheidungen- auch hier entgegengesetzte Meinungen. Alle diejenigen. die sich *für* die Verlegung des Geschäftes aussprechen, sehen ihre eigenen Vorteile, genauso wie diejenigen, die sich *dagegen* aussprechen, ihre eigenen Nachteile sehen. Es sollten jedoch die Nachteile in ihrer Schwere mit den Vorteilen in ihrer Güte gegeneinander abgewogen werden.	Die Abwägung unterschiedlicher, oft konfligierender Belange und Nutzungsinteressen ist ein Grundsatz in der Bauleitplanung. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die für eine Planung relevanten Belange und deren Wertung werden in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.
65.2	Der größte Teil der Bürger jedoch, (die schweigende Mehrheit), nämlich alle diejenigen, die sich nicht betroffen fühlen, für die sich nur wenig oder gar nichts ändert, oder diejenigen, die sich bequemer Weise nicht die Mühe machen, überhaupt über Pro und Contra der bevorstehenden Veränderung und ihrer Konsequenzen nachzudenken, steht der Veränderung gleichgültig gegenüber und enthält sich der Stimme. Was kümmern diese Bürger schließlich auch die Probleme der unmittelbar Betroffenen. "Was soll's"? Es stellt sich die Frage, ob diese sich unbeteiligt fühlenden Bürger den 'Pros' oder den 'Contras' zugerechnet werden.	Die Frage, ob die Bürger, die sich nicht zu der Planung äußern, den 'Pros' oder den 'Contras' zugerechnet werden, ist für das Planverfahren nicht von Bedeutung. Bei der Abwägung der Belange ist die Wertigkeit und Schwere der Aspekte und Betroffenheit entscheidend und nicht die Anzahl der Einwendungen, weder absolut noch prozentual. Bei der Abwägung werden Belange der Allgemeinheit berücksichtigt, sofern bekannt, auch wenn große Teile der Allgemeinheit sich nicht zur Planung äußert.
65.3	Es gibt aber auch schon längst bekannte sachliche Argumente, die über die persönlichen Vor- oder Nachteile des einzelnen	Die Sicherung der Nahversorgung ist ein sachliches und ernst zu nehmendes Argument als öffentliche Aufgabe der Daseinsführsorge. Zur Notwendigkeit der Planung

	Bürgers hinausgehen, und über die nachzudenken es sich sehr wohl lohnen würde. Mein Fazit: Es gibt mehr Nachteile als Vorteile für die Bürger, sowohl rechts wie links der Bundesallee.	siehe die Stellungnahmen zu lfd. Nr. 1.2 bis 1.4.
65.4	Das oft verwendete Argument, dass Menschen Veränderungen zuerst ablehnen, sich danach an sie gewöhnen und sie dann gut finden, weil sie sich daran gewöhnt haben, ist ein wohlfeiles, billiges Argument. Was bleibt ihnen schließlich anderes übrig, als sich abzufinden, wenn die Veränderung ihnen von den 'Entscheidungs-Macht-Habenden' einfach vor die Nase gesetzt wurde und sachliche Argumente des 'mündigen Bürgers' als unerwünscht übergangen wurden. Man knirscht bei einem derartigen (ehrlich ausgedrückt) Zwang hilflos mit den Zähnen und 'gewöhnt' sich halt dran. Zufriedensein stelle ich mir anders vor.	Unabhängig davon, ob dieses Zitat bezüglich der Akzeptanz von Veränderungen zutrifft oder nicht, ist dieses für die Abwägung von keinerlei Bedeutung.
65.5	Ein Vergleich mit der Supermarkt-Situation in Mascherode greift hier nicht, weil die Planung des dortigen Marktgebäudes - wohl etwas weiter entfernt - gleichzeitig mit der neuen Ansiedlung von Wohnhäusern verlief, und die Bürger vorher wussten, was auf sie zukam. Beim Planungsverfahren OE 39 ist das nicht so.	Es ist zutreffend, dass die nördlich unmittelbar benachbarte Wohnbebauung zeitgleich mit dem Bau des Lebensmittelmarktes errichtet wurde und die betroffenen Anwohner wussten, worauf sie sich einzustellen haben. Darüberhinaus grenzen südlich und östlich weitere bereits seit Jahren bestehende Teile eines Wohngebietes an den Markt an. Siedlungen, die bereits über einen längeren Zeitraum existieren, sind jedoch nicht vor Veränderungen geschützt. Zu den Grundzügen einer Stadtentwicklung gehören permanente Veränderungen in der Siedlungs- und Nutzungsstruktur eines städtischen Gebildes. Dies betrifft nicht nur Siedlungserweiterungen am Stadtrand, sondern insbesondere auch Veränderungen im Bestand (siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.18). Damit verbundene Auswirkungen führen regelmäßig zu persönlichen Betroffenheiten in der Nachbarschaft. Der Verlust einer schönen Aussicht oder Einschränkungen einer idyllischen Umgebung ist bedauerlich und oftmals nicht vermeidbar. Schutzansprüche in Bezug auf die Einhaltung von gesetzlichen Grenzwerten und Richtwerten sind hingegen zwingend zu berücksichtigen.
65.6	Abschließende Frage: Wer hat wirklich Vorteile von der geplanten Veränderung im Kanzlerfeld? Antwort: Es gibt nur einen! Ich bitte Sie alle, sich für den Erhalt der Wiese mit Baumbestand, Buschwerk und Bolzplatz einzusetzen.	Ziel der Planung ist nicht die Gewinnoptimierung eines einzelnen Betreibers sondern die Sicherung der Nahversorgung Zugunsten der Allgemeinheit.

65.7		**Vorschlag der Verwaltung** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
66	**Stellungnahme Nr. 66** **Schreiben von *Name* vom 17.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
66.1	Das bestehende Einkaufszentrum der Siedlung ist so angelegt, dass es nicht aufdringlich wirkt und ist somit optimal in das Siedlungs-/Stadtbild integriert worden. Das nunmehr vorgesehene Bauvorhaben im dortigen Eingangstor zur Stadt bietet u.a. mit der beabsichtigten, aus meiner Sicht überdimensionalen Reklame einen mehr als aufdringlichen Anblick und zerstört somit den Siedlungscharakter des Kanzlerfeldes.	In den nachfolgenden Bebauungsplanfassungen, die ebenfalls öffentlich ausgelegt worden sind, wurde auf den Werbepylon und auf die Hälfte der Fahnenmasten verzichtet.
66.2	Den unmittelbaren Anwohnern des Objektes wird eine hohe Mauer an ihrer Grundstücksgrenze zugemutet, die den Grundstückscharakter wesentlich verändert und aus meiner Sicht zu einer massiven Reduzierung des Grundstückswertes führen muss. Ebenfalls zu einer Abwertung sollte der verbleibende Lärm des nicht unerheblichen Liefer- und Kundenverkehrs führen. Unter diesen Voraussetzungen hätten sich die benachbarten Grundstückseigentümer seinerzeit mit Sicherheit für einen anderen Bauplatz entschieden.	Die geplanten Mauern an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze dienen dem Lärmschutz zugunsten der benachbarten Grundstücke. Zum Thema Wertverlust: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.10. Zum Thema Veränderung in der Nachbarschaft: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr.25.18.
66.3	Ich stimme für einen Verzicht auf die geplante Maßnahme und würde die alternativ mögliche Erweiterung des vorhandenen Marktes begrüßen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.4.
66.4		**Vorschlag der Verwaltung** Auf den Werbepylon und die Fahnenmasten wurde verzichtet. Die entsprechende Planänderung hat in nachfolgenden Planversionen bereits an einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB teilgenommen.
67	**Stellungnahme Nr. 67** **Schreiben von *Name* vom 17.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
67.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 2 betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Durch die PKW-Ein- und Ausfahrt Stauffenbergstr., sowie der einzigen LKW-Ausfahrt, die sehr nah beieinander liegen sollen, habe ich große Bedenken, was die Sicherheit der Anwohner angeht. Alle Anwohner können das Wohngebiet mit dem PKW und dem Motorrad nur über die Stauffenbergstr. verlassen. Hier werden erhebliche Behinderungen kommen.	Zum Thema Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereiches Bundesallee und Stauffenbergstraße: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.7. Bei Berücksichtigung der die Stauffenbergstraße betreffenden Vorfahrtsregelungen können ein- und ausfahrende Fahrzeuge den Fuß- und Radweg nur im Schritttempo queren. Darüber hinaus wird die Lärmschutzwand am Franz-Rosenbruch-Weg im Übergang zur Stauffenbergstraße um 2,5 m gekürzt, damit Fahrzeuge, die auf die Stauffenbergstraße ausfahren, den querenden Fuß- und Radweg besser einsehen können.

	Fußgänger und Radfahrer nutzen den Fuß- und Radweg an dem geplanten Supermarkt vorbei, z.B. zum Kindergarten, Wichernhaus oder zum Schul-bzw. Linienbus. Zwei Ausfahrten machen diesen Weg zum Gefahrenpunkt.	Eine über das normale Maß von Gefährdungspotentialen im öffentlichen Verkehr hinausgehende Gefährdung von Passanten wird nicht gesehen. Dabei bildet auch das unmittelbare Nebeneinander der Ausfahrt aus der Lieferzone und der Ein- und Ausfahrt der Stellplatzanlage kein maßgeblich erhöhtes Gefährdungspotential, da mit 2 LKW-Lieferungen sowie 8 Lieferungen mit Kleintransportern täglich lediglich eine Lieferbewegung alle 1 bis 2 h auftreten.
67.2	Die Verlegung des Bolzplatzes in den Oscar-Fehr-Weg, halte ich für wenig sinnvoll, da unsere Kinder und Jugendlichen in der Nähe ihres Wohnraumes kicken, grillen oder einfach auf großer Fläche spielen wollen. Im Kanzlerfeld haben die Jugendlichen keinen Treffpunkt und sind auf diese Flache angewiesen. Dafür war sie auch gedacht. Ich hoffe, dass sie den Bebauungsplan auf meine/ unsere Bedenken hin noch einmal überarbeiten.	Für den Bolzplatz soll eine adäquate Ersatzfläche geschaffen werden (siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 7.3).
67.3		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die Lärmschutzwand am Franz-Rosenbruch-Weg wird an der westlichen Seite im Übergang zur Stauffenbergstraße um 2,5 m gekürzt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
68	**Stellungnahme Nr. 68** **Schreiben von *Name* vom 11.08.2014**	
68.1	Hiermit nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung: <u>1. Unzureichende Begründung für die Notwendigkeit des Vorhabens oder "Das Junktim"</u> Selbst nach ausführlicher und mehrmaliger Lektüre der ausgelegten Planungsunterlagen erschließt sich mir die Notwendigkeit des Vorhabens noch nicht. Vielmehr werden wir hier Zeuge, Beteiligte und Opfer eines Spieles, in dem vor dem Postulat des Wirtschaftswachstums sich einzelne Akteure zu Lasten der Allgemeinheit durchsetzen wollen. Dabei sollen nicht nur Bäume gefällt werden. Nein - es geht auch darum, wie eine – bedauerlicherweise -sich zunehmend entpolitisierte, freizeit- und konsumorientierte Bevölkerung führen lässt. Und es geht auch darum, welche Werte die Bürger und Bürgervertreter hochhalten oder eben nicht. Ja: Am Ende auch geht es auch darum,·Brunsviga - wache auf!	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
68.2	a) Es wird nicht deutlich, aus welchem Grunde die bestehende Nahversorgung gefährdet ist. Schon gar nicht, warum denn eine Neuansiedlung die einzig heils-	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2 bis 1.4. Der <u>Nahversorgungsanteil</u> definiert die Höhe des Bevölkerungsanteiles, der innerhalb des

	bringende Lösung sei. Auch wenn die Aktualität, Differenziertheit und Konkretheit des Gutachtens vom 25.11.2010 insgesamt zu kritisieren ist, so bleibt festzuhalten, dass bereits in dem Gutachten aus dem Jahre 2004 des Büros Dr. Acocella schon daraufhin gewiesen wird, dass der vorhandene Markt relativ klein ist und in der jetzigen Form Mühe haben wird, die Nahversorgungsfunktion dauerhaft auszuüben - dennoch funktioniert er immer noch recht gut. Zusätzlich weist der Gutachter bereits 2004 richtigerweise und ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hin: "Der Teilbereich Kanzlerfeld (weist) eine überdurchschnittlichen ist der Nahversorgungsanteil von 100% auf. Kein Wunder. denn a) das soziale Umfeld ist intakt, b) die Kaufkraft ist hoch, c) die relativ hohe Dichte an Familien mit Kindern und Senioren sind eher nahversorgungsorientiert d) die gute, fußläufige Erreichbarkeit des Einkaufszentrums macht die Versorgung einfach, e) das Angebot im vorhandenen EKZ mit den verschiedenen Dienstleistungsbetrieben Ist hinreichend und f) der Abzug durch andere Geschäfte war relativ gering.	fußläufigen Einzugsbereiches eines Nahversorgers von 500 m lebt. Dieser Aspekt hat nichts mit der aus dem Umfeld ableitbaren Kaufkraft zu tun. Der für den Bereich Kanzlerfeld attestierte hohe Nahversorgungsanteil resultiert aus der Tatsache, dass der betrachtete Nahversorger sehr zentral innerhalb des Kanzlerfeldes liegt und ein 500 m-Radius um diesen Betrieb fast den gesamten Stadtteil abdeckt. Der Versorgungsgrad stellt die Relation von Umsatz zu Kaufkraftvolumen dar und zeigt per Saldo ob Kaufkraft von außerhalb des Gebietes zu- oder abfließt. Für den Ortsteil Kanzlerfeld stellt das Acocella-Gutachten von 2010 fest, dass der Versorgungsgrad für die Grund- und Nahversorgung für Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk) bei ca. 34 % liegt. Das bedeutet, dass deutlich mehr als die Hälfte der Kaufkraft abfließt und ein großer Teil der Kanzlerfelder Bevölkerung den Bedarf an Gütern des täglichen Bedarfes nicht vor Ort, sondern in angrenzenden Stadtteilen deckt.
68.3	b) Darüber hinaus weist das Gutachterbüro im Jahre 2004 eine rechnerisch tragfähige Verkaufsfläche von 1125 qm im Bereich NuG aus. Im aktuellen Gutachten ist von 1200 qm die Rede. Und so ist es auch für das Vorhaben angedacht. Jedoch dieser Wert für die Nahversorgung kann auch in der Bestandsimmobilie problemlos erreicht werden. Die alleinige- nicht belegte- Aussage des Betreibers und seiner Sekundanten, die Fläche wäre nicht groß genug, steht einer großen Anzahl zufriedener Kunden gegenüber und einer großen Anzahl von Kunden, die den Laden frequentieren. Darüber hinaus gibt es in Braunschweig und auch bundesweit eine Vielzahl existierender Supermärkte mit vergleichbarer, gar kleinerer Größe. Es ist eine bewiesene Tatsache, dass neben der Flächengröße auch andere Faktoren eine wesentliche Rolle spielen, die dazu führen, erfolgreich am Markte zu bestehen.	Die Zunahme der Verkaufsflächen im Lebensmittelgewerbe bei gleichbleibender Kaufkraft ist eine bundesweit zu beobachtende Entwicklung in den vergangenen Jahren. Eine Stagnation dieser Entwicklung ist derzeit nicht abzusehen. Eine Verkaufsfläche von >1000 m² ist in der Bestandsimmobilie ohne bauliche Erweiterung des Gebäudes nicht zu realisieren. Zur mangelnden Durchführungsmöglichkeit von Umbaumaßnahmen innerhalb des Bestandes siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.4 sowie 32.1 und 59.5).
68.4	c) Auch der Gutachter weist in seinem Fazit darauf hin, dass eine Entwicklung am Altstandort zu empfehlen ist. Denn die Integration ist ja intakt. Im Übrigen weist das 2010er Gutachten auch einen hohen Nahersorgungsanteil (wie in 2004 auch) aus, was ja bedeutet, dass der Standort	Aus dem Nahversorgungsanteil lassen sich keine Rückschlüsse darauf ableiten, wie gut eine Nahversorgungseinrichtung frequentiert wird. Er stellt lediglich den Anteil der Bevölkerung eines Ortsteiles dar, der innerhalb ei-

	(inkl. integriertem EKZ) nach wie vor gut angenommen wird. Die Bemühungen hingegen, in dem Zentrum am David-Mansfeld-Weg eine angeblich angemessene Verkaufsfläche zu erzielen, werden nicht deutlich.	nes Radius von 500 m von einem Nahversorger angesiedelt ist und den Nahversorger fußläufig erreichen kann. Zur Erweiterung der Verkaufsfläche siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.4 sowie 32.1 und 59.5.
68.5	d) In dem etwas aktuelleren Gutachten aus 2010 weist das Büro Dr. Acocella weiterhin den bereits o.g. Handlungsbedarf aus. Der Versorgungsgrad ist immer noch zu gering (nahezu unverändert vs. 2004). Wie sollte es denn auch anders sein?! Die Konzeption dieses Marktes war ja Nahversorgung und nicht Vollsortimenter.	Der Versorgungsgrad zeigt die Relation zwischen Umsatz und Kaufkraftvolumen. Ein niedriger Versorgungsgrad bedeutet, dass ein hoher Anteil der Kaufkraft in andere Nahversorgungsbereiche in der Nachbarschaft abfließen. D.h. ein hoher Anteil der Bevölkerung deckt seinen Bedarf an Gütern des täglichen Bedarfs nicht vor Ort. Der Begriff Vollsortimenter hat mit dem Versorgungsgrad nichts zu tun. Er subsummiert lediglich die Sortimentstiefe eines Einzelhandelsbetriebes. Ein Vollsortimenter verfügt im Gegensatz zu einem Discounter über eine größere Sortimentstiefe und Frischeprodukte.
68.6	e) Gleichzeitig weist das 2010er Gutachten einen hohen Kaufkraftabfluss aus. Das ist unstrittig. Aber auch etwas komplexer. Teilweise kaufen die Anwohner ihren Bedarf auch im Stadtzentrum, in anderen Oberzentren wie bspw. Wolfsburg (durch Berufspendler) sowie in angrenzenden Geschäften oder sie bemühen einen Biokisten-Bringdienst. Umgekehrt würde dieser Tatbestand aber auch bedeuten, dass bei einer Entwicklung des Standortes- gleich welcher Art- die Kaufkraft auch wieder zurückfließt. Mit anderen Worten: Die Auswirkungen, die ja bei jedem neuen Vorhaben auf Konzentration, Integration, Beeinträchtigung und Ausgleich etc. geprüft werden soll, sind m.E. nicht ohne weiteres "durchzuwinken" und als „alternativlos" zu bezeichnen.	Es ist unstrittig, dass bei einer Entwicklung des Nahversorgungszentrums ein Teil der bisher abfließenden Kaufkraft wieder in den Ortsteil Kanzlerfeld zurückfließen wird. Es ist ebenfalls zutreffend, dass der Rückfluss der Kaufkraft sich auf andere benachbarte Zentren auswirkt. Im Rahmen der Überarbeitung des Einzelhandelsgutachtens wurden die Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes in Bezug auf das Konzentrations- und Integrationsgebot, das Beeinträchtigungsverbot sowie das Kongruenzgebot nach dem RROP für den Großraum Braunschweig und dem LROP für das Land Niedersachsen geprüft. Die Vorgaben des Konzentrations- und Integrations- sowie des Kongruenzgebotes werden eingehalten. Für das Beeinträchtigungsverbot ist die Bewertung einer relativen Umsatzverteilung von Bedeutung. Auswirkungen auf Nahversorgungsstandorte benachbarter Stadtteile ab einer Umsatzverteilung von 10 % können als Indiz für eine städtebauliche Relevanz angesehen werden. Dieser Schwellenwert wird für das benachbarte Nahversorgungszentrum Lehndorf und auch Watenbüttel erreicht. Mit Hilfe ergänzender Gravitationsberechnungen wurde daher eine verträgliche Verkaufsflächenobergrenze von insgesamt max. 1070 m² für das Planvorhaben ermittelt, die bei der Aktualisierung des Planvorhabens berücksichtigt wurde.
68.7	f) Ein rechnerisches Fazit findet der Gutachter, indem er feststellt, dass selbst bei dem Neubau nicht von einer Vollversorgung auszugehen ist, vielmehr würde	Ziel des Bebauungsplanes ist nicht, einen Versorgungsgrad von 100 % zu erreichen. Dies wäre mit erheblichen Auswirkungen auf die benachbarten Nahversorgungszentren verbunden. Das Ziel ist eine verträgliche

	weiterhin Kaufkraft abfließen. Wenn dieses Ziel - gleich wie relevant es sei - verfolgt werden sollte, dann wird es also mit dem Neubau nicht gelingen. Wozu dann all das? Dann kann auch die Altimmobilie entwickelt werden.	Verbesserung der Nahversorgung. Auch eine mögliche Entwicklung am Altstandort würde diesem Ziel entsprechen. Allerdings ist derzeit eine Entwicklung des Altstandortes nicht umsetzbar. Siehe hierzu Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.4 sowie 32.1 und 59.5.
68.8	g) In der Begründung des Vorhabens wird aus alldem eine unverdauliche Melange, in welcher teilweise sachlich nicht zutreffende Aussagen später als Tatsachen hingestellt werden. Die Aussage, wie sie kürzlich von einem Ratsherrn getroffen wurde, die Sanierung sei gescheitert, ist sachlich nicht richtig. Vielmehr wollte der Betreiber keine Erweiterung. Warum er dies nicht wollte, ist ja auch deutlich geworden: Es wurde ihm ja der Neubau schon im Jahre 2005 analog des „Mascherode/Welfenplatz- Junktims" versprochen. Das kann man (vielleicht) alles machen - es stellt jedoch keine objektive Begründung dar.	Der Verwaltung liegt ein Papier des Eigentümers des als Lebensmittelmarkt genutzten Immobilienanteiles vor, in dem mitgeteilt wird, dass weder die gewünschte Flächenerweiterung zur Verfügung gestellt werden kann, noch dass ein Investor zur Verfügung steht.
68.9	h) Angemerkt sei hier noch, dass es der Mittelständler war, der gerne in dem Stadtteil Fuß fassen wollte und in den Mietvertrag eingestiegen war. Es hat sich für ihn gelohnt. Jetzt aber wird ein stärkeres Objekt gefordert für mehr Umsatz. Gemeinsam mit dem politischen Vertretern wird ein Hohelied vom nicht zu erweiternden Einkaufszentrum orchestriert und eine Sanktion angestrebt frei nach dem Motto: Wenn ich nicht die Freifläche bekomme, dann verlasse ich das Quartier.	Als 2005 der jetzige Betreiber nach einem halben Jahr des Leerstands den Lebensmittelmarkt übernahm, war bereits klar, dass ohne Erweiterung der Verkaufsfläche ein langfristiger Erhalt des Marktes am Standort nicht gesichert werden kann.
68.10	i) Nun- die Frage ist, ob dieses Handeln Ausdruck von Souveränität ist oder vielleicht eines noch nicht für alle erkennbares - sinnvollen - Kalküls oder ob es gar Zeichen für Schwäche ist. Jedenfalls führt diese Haltung dazu, dass der vorhandene Markt zunehmend verwahrlost und damit auch das EKZ. Und es führt dazu, dass aufgrund der bestehenden Mietverlängerungsoption (Ja –für den Fall, dass der Neubau nicht genehmigt werden sollte) ein entsprechender Nachmieter blockiert wird. Das ist sehr geschickt um Markteintrittsbarrieren für Wettbewerber aufzubauen. Aber ist es Aufgabe von Politik und Verwaltung dieses Spiel mitzuspielen…? Eine substanziell vergleichende Analyse verschiedener Optionen hätte durchgeführt werden müssen, um dies zu erkennen und aktiv zu gestalten statt nur passiv als Steigbügelhalter zur Verfügung zu stehen. Sie hat aber nicht erkennbar stattgefunden. Anders gesagt: Wer hat wann	Unabhängig von der Interpretation, ob bestehende oder verlängerte Mietverträge als Markteintrittsbarrieren wirken, wird die vorhandene Verkaufsfläche auch für andere mögliche Betreiber zu klein sein. Der Verwaltung liegt ein Papier vor, in dem die REWE-Group Interesse an einer Anmietung bekundet unter der Bedingung, dass die Verkaufsfläche auf mindestens 800 m², besser 1000 m² erweitert wird (zur Erweiterungsfähigkeit der Verkaufsfläche siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.4 sowie 32.1 und 59.5).

	welche Bemühungen- auch mit anderen Mietern - angestrengt um die Fläche im bestehenden Zentrum zu erweitern? Was spricht gegen eine Erweiterung dort?	
68.11	Warum ist nicht mit einem externen Gutachter moderiert worden wie seinerzeit in Wenden?	Es wird angenommen, damit ist die Moderation des Planverfahrens TH 22 gemeint, im Zusammenhang mit den Erweiterungsplänenvon in Thune ansässigen Betrieben. Abweichend von dem üblichen Procedere hat die Verwaltung hier erstmalig einen externen Moderator bei der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingesetzt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand im Rahmen einer Abendveranstaltung statt. Da bei dieser Planung äußerst komplexe Belange berührt waren und eine Vielzahl unterschiedlichster Meinungen im Raum standen, hat die Verwaltung ausschließlich für die Moderation der Veranstaltung einen externen Moderator eingesetzt, um einen geordneten Ablauf der Diskussion zu gewährleisten. Im weiteren Planverfahren fand keine externe Moderation statt. Es haben allerdings externe Gutachter zu verschiedenen Fachthemen Stellung bezogen. Für das Planverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39, hat die frühzeitige Bürgerbeteiligung bereits stattgefunden. Im weiteren Planverfahren wurden ebenfalls zu verschiedenen Fachthemen externe Gutachter eingesetzt. Die Verwaltung hat das Planverfahren für ca. ein halbes Jahr unterbrochen, um die Erweiterungsmöglichkeiten am Altstandort zu prüfen. Ein Erfordernis zur externen Moderation wird nicht gesehen.
68.12	Warum gibt es kein Raumordnungsverfahren? Ich erbitte höflichst um Information, wann dies geschieht.	Der Zweckverband Großraum Braunschweig hat die raumordnerischen Belange geprüft und im Oktober 2015 mitgeteilt, dass unter Berücksichtigung der gutachterlichen Maßgaben aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen. Im Rahmen des aktualisierten Einzelhandelsgutachtens wurde das Vorhaben nach den verschärften Prüfkriterien nach LROP und RROP untersucht. Darüber hinaus wurden die Kriterien zur Klassifizierung als nicht raumbedeutsame Nahversorgung betrachtet. Ein formales Raumordnungsverfahren ist bei einem Vorhaben dieser Größenordnung nicht erforderlich.
68.13	<u>2. Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation oder „Groß. größer...Leerstand“</u> a) Das Gutachten von Dr. Acocella beantwortet die Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation etwas orakelhaft. Es bleibt aber im Tenor durchaus kritisch. Auftragsgemäß prüft er ausschließlich	Der Kennwert einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 0,5 m² je Einwohner bezieht sich auf die klassische Nahversorgung mit den Segmenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie sowie Lebensmittelhandwerk, nicht auf sonstige Sortimente o-

	den Neubau- und nicht die Option einer Entwicklung. Eine schlüssige Antwort auf die notwendige Größe der gesamten im Kanzlerfeld notwendigen aber auch vertretbaren Nahversorgungsfläche integriertem EKZ fehlt meines Erachtens. Hier sei auf die Vermutungsregel von 0,5qm je Einwohner verwiesen. Bei ca. 3900 EW im Kanzlerfeld würde eine Gesamt-VKFL von ca. 1900 qm ausreichen. Das lässt sich an der Bestandsimmobilie auch entwickeln. Dies gilt erst recht wenn von einem Bevölkerungsschwund von ca. 7% ausgegangen wird- so das Gutachten mit Bezug auf Angaben der Stadt Braunschweig. Dann läge die Bezugsgröße nur bei ca. 3.600n Einwohnern/1800qm.	der Dienstleister. Bei ca. 3900 EW im Kanzlerfeld läge demnach die Bezugsgröße einer durchschnittlichen Verkaufsfläche für die Nahversorgung bei ca. 1950 m². Der angenommene Bevölkerungsschwund ist nicht eingetreten. Die Anzahl der Einwohner stagniert bei ca. 3800 EW (Stand 2017), demnach wäre nach der zitierten Vermutungsregel eine durchschnittliche Verkaufsfläche von ca. 1900 m² anzunehmen. Im Rahmen der Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens wurde die Größe einer verträglichen Verkaufsfläche für das Bauvorhaben nach den Prüfkriterien des LROP und des RROP ermittelt, bei der keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstandorte benachbarter Stadtteile zu befürchten sind unter Einbeziehung der vorhandenen Nutzungen am Altstandort und einer Wiederbelegung des vorhandenen Lebensmittelmarktes. Demnach wird eine maximale Verkaufsfläche von 1070 m² für verträglich gehalten (Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Drogerie-/Parfümerieprodukte). Eine gesonderte gutachterliche Betrachtung einer Erweiterung der Verkaufsfläche am Altstandort erübrigt sich. Auswirkungen auf die Nahversorgungsstandorte benachbarter Stadtteile wären identisch. Darüber hinaus ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche am Altstandort unrealistisch (siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.4).
68.14	Festzuhalten bleibt zudem, dass der Neubau die Kunden vom alten EKZ abziehtdas bestätigt auch das Büro Dr. Acocella. Das führt zu Leerstand (den die Stadt ja ausdrücklich vermeiden will). Dieser wiederum führt zu weiterem Verlust an Attraktivität. Diese Entwicklung führt nun abermals zu Rückgängen der Kundenfrequenz. Die nächsten Läden - auch Apotheke, Post, Blumengeschäft - schließen. Die (mühsam gewonnene) Kaufkraft verschwindet wieder Der Kreislauf der Verödung ist geschlossen. Das hat nichts mit Sicherung der Nahversorgung zu tun. Das ist vielmehr ein Spiel mit dem Feuer. Hierauf weist auch der Gutachter- wenngleich etwas diplomatischer- hin.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 39.5.
68.15	b) Zeitgleich wird eine weitere Verödungsspirale in Gang gesetzt. Der neue attraktive Markt auf der früher grünen Wiese wird nicht nur von den Kanzlerfeldern besucht, sondern auch aus den umliegenden Stadteilen. Die Lehndorfer Bürger werden ihn dankbar besuchen. schließlich ist er ja „schöner, größer". Dadurch sinken Frequenz und Umsatz am Saarplatz.	Im Umkreis des Nahversorgungsstandortes Saarplatz in Lehndorf befinden sich derzeit an der Hannoverschen Straße zwei Discounter mit jeweils ca. 800 m² Verkaufsfläche. Darüber hinaus befindet sich in vergleichbarer Entfernung wie zwischen dem geplanten Görgeneubau und dem Einkaufszentrum Saarplatz, das Einkaufszentrum

	Die Folge: Der Markt wird schließen, Leerstand zieht ein. Und auch die übrigen nahversorgenden Geschäfte werden esmangels Frequenz- schwer haben. Und siehe da: Die Kaufkraft wird abgezogen, der Nahversorgungsgrad erodiert. Wie das nun mit den Zielen der Nahversorgung/Vollversorgung zu vereinbaren istdas erschließt sich dem Bürger nicht. Die Bestandsgarantie von 10 Jahren für den Markt am Saarplatz wird daran nichts ändern. Wenn der Markt aus subjektiver Sicht des Betreibers betriebswirtschaftlich nicht mehr zu halten ist, so wird der Betreiber ihn schließen. Dann wird er ggf. eine Konventionalstrafe zahlen (sofern die Stadt Braunschweig dies fordert und vertraglich regelt). Aber wem ist geholfen? Wer will wirklich der Totengräber zweier Einkaufszentren sein? Und was geschieht nach dem 10Jahres-Junktim? Bitte aktivieren Sie Ihr Amt für Wirtschaftsförderung, mit dem Ziel, den bestehenden Betreiber sowie andere vergleichbare Anbieter für die Entwicklung der Altimmobilie zu bemühen. Die Kaufkraft im Kanzlerfeld ist groß genug - Interessenten gibt es. Ich erbitte Ihre Info, wann dies geschieht.	Weißes Ross an der Celler Straße mit nahezu 6000 m² Verkaufsfläche. Der Lebensmittelbetrieb im Nahversorgungsbereich Saarplatz ist insofern unabhängig von der Betriebsverlagerung und –erweiterung im Kanzlerfeld dem Konkurrenzdruck benachbarter Versorgungsbereiche ausgesetzt und insofern in seinem Bestand latent gefährdet. Durch das Neubauprojekt im Kanzlerfeld kann der Bestand für einen Zeitraum von 10 Jahren vertraglich gesichert werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen der Betriebsumsiedlung und –erweiterung im Kanzlerfeld den Betrieb in Lehndorf für mindestens 10 Jahre ab Eröffnung des neuen Marktes aufrecht zu halten. Vor diesem Hintergrund verursacht der neue Markt im Kanzlerfeld nicht den Niedergang des vorhandenen Marktes in Lehndorf sondern den mittelfristigen Erhalt und dient damit auch der Sicherung des Versorgungsstandortes am Saarplatz.
68.16	<u>3. Vermisste Nachhaltigkeit oder "Zeitgemäßer Wertekanon"</u> Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Stadtbild würdigt die Planung bislang nicht überzeugend. a) Die bisherige Freifläche erschließt den südlichen Teil des OT Kanzlerfeld optisch auf großzügige und besonders attraktive Art und Weise. In dieses städtebaulich besondere („heile") Umfeld mit Gartenstadtcharakter (siehe Wikipedia „http://de.wikipedla.org/wiki/Kanzlerfeld) wird ein in allen Abmessungen „herausragendes" Unikat gesetzt, das in seinen Maßstäben und seinem baulichen Charakter überhaupt nicht mit der Umgebung harmoniert. Vielmehr ist es geradezu zerstörend. Bisherige Begründung des Planers und der Verwaltung für dieses „statement": Man wolle kein „architektonisches Allerlei“. Jedoch: Man kann differenzierende Bauweise auch anders inszenieren. Siehe Beispiele von MPreis / REWE / tegut. Durch verantwortungsvolles Bauen seitens MPreis in Tirol wird unter Berücksichtigung der Umgebung ein nachhaltiger Beitrag zur qualitätsvollen Baukultur in Tirol geleistet. Ein vielbeachtetes Mar-	Zum Thema <u>Verlust der Grünfläche:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.18. Die zitierten Lebensmittelmärkte in Tirol zeichnen sich dadurch aus, dass sie moderne Architekturelemente aufweisen und oftmals als anspruchsvoller, individuell geplanter Solitär eine besondere Ausstrahlung und Raumwirkung erzielen und sich bewusst von der überkommenen Formen- und Materialsprache der Umgebung abheben. Die Architektur des Görgemarktes stellt ebenfalls einen individuell geplanten Solitärbaukörper dar. Wobei der Einwender bei der zitierten Baukultur im Zusammenhang mit Lebensmittelmärkten in Tirol offensichtlich eine individuelle Architektur goutiert, im konkreten Fall Kanzlerfeld aber ablehnt.

	kenzeichen stellt hier die Vielfalt der architektonischen Formensprache mit Raumatmosphäre zum Wohlfühlen dar. Architektonisch anspruchsvoll gestaltete Orte schaffen Identität für die Region, die Natur und die Menschen. Der Verantwortung gegenüber regionalen oder lokalen landschaftlichen Besonderheiten und Traditionen wird ein hoher Stellenwert eingeräumt. So schafft man Akzeptanz!	
68.17	b) Was passiert hier? Ohne hinreichende Begründung, ohne hinreichende Überplanungen von neutraler Seite des bestehenden Zentrums und ohne hinreichende Festsetzung der neuen des bestehenden Zentrums wird ein Neubau von bombastischer, versiegelter Größe geplant, dessen einziger ökologischer Anspruch-optionale-Photovoltaik-Anlagen sind (deren Verpflichtung sich nirgends findet).	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.3 und 1.4.
68.18	c) An erster Stelle würde sich ein nachhaltiger Ansatz wohl daran setzen, die ressourcenachtende Nutzung und/oder Erweiterung des aktuellen, bestehenden Zentrums zu fordern; danach kämen aber auch Überlegungen wie man das hier geplante Gebäude zu einem umweltfreundlichen und funktionierenden EKZ gestalten könnte. Diesen Anspruch sieht man hier (noch) nicht, wenngleich andere Märkte in anderen Gemeinden geradezu wetteifern um die Auszeichnungen zur Energieeffizienz und Umweltfreundlichkeit. Auch das kann Teil eines unternehmerischen Profils sein, welches dem hier operierenden Betreiber ggf. nahegebracht werden kann. So ungewöhnlich ist das ja auch in Braunschweig nicht, denn die Stadt schreibt im selben Planungszeitraum ein ganzes Baugebiet „Buchenberg" im selben Viertel Kanzlerfeld aus – mit Modellcharakter für ressourcenschonendes und umwelteffizientes Wohnen. Wie passt dieses Vorgehen derselben Stadtplanung zusammen? Schont man hier den Vorhabenträger? Wo findet sich hier die Nachhaltigkeit?	Dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes am Altstandort eine ressourcensparende Vorgehensweise wäre, wird nicht bestritten. Die mangelnde Umsetzbarkeit wurde in der Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.4 sowie 32.1 und 59.5 umfassend erläutert. Der Hinweis auf das Baugebiet Buchenberg bezüglich Energieeffizienz ist irrelevant. Es handelte sich dabei um ein Modellprojekt im Zusamenhang mit besonderen Fördermitteln bei Einhaltung eines erhöhten Standards nach Energieeinsparverordnung. Zwischenzeitlich wurde die Energieeinsparverordnung mehrfach geändert und die Anforderungen wesentlich verschärft. Die heutigen Anforderungen gehen über den für die damalige Fördermaßnahme zugrunde gelegten Standard hinaus. Ein darüber hinaus gehendes Erfordernis weiterer Maßnahmen wird nicht gesehen.
68.19	d) In Bezug auf Nachhaltigkeit muss obendrein festgehalten werden, dass durch diesen Neubau der bisherige soziokulturelle Mittelpunkt mit Gemeindehaus, Gesundheitsversorgung, Einkaufszentrum und Gastronomie vernichtet wird.	Diese Befürchtung ist rein hypothetisch und wird nicht geteilt.
68.20	e) Auch ökonomische Bedenken sind vorzutragen: Trotz Gewerbefreiheit und Befürwortung von wirtschaftlichen Prinzipien wie Wettbewerb muss man sich fragen, ob der Wettbewerb der Verkaufsflächen	Im Rahmen des überarbeiteten Einzelhandelsgutachten wurden die Auswirkungen auf andere Versorgungseinrichtungen benachbarter Stadtteile untersucht. Im Ergebnis wird bestätigt, dass das Planvorhaben mit

	nicht dann zu weit geht, wenn andere Geschäfte verdrängt werden. So hier. Das eher hedonistische Streben eines Einzelnen wird zu großen Bauchschmerzen Vieler führen. Fazit: Das Vorhaben ist in keiner Weise geeignet, nachhaltige Entwicklungen darzustellen. Es verstößt offensichtlich gegen das Gebot des Naturschutzes. Darüber hinaus verstößt es gegen soziale Ziele (Verödung im alten EKZ) sowie gegen ökonomische Ziele (Verdrängung von anderen Versorgungseinrichtungen). => Bitte planen Sie Baufenster, Größe, Charakter neu. Erforderlich ist auch Einordnung in das gesamte Kanzlerfeld sowie umliegende Stadtteile.	den Vorgaben des Standortkonzeptes Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Braunschweig vereinbar ist. Das bisherige Zentrum und die südlich benachbarte, über die Bundesallee hinausgehende Fläche, die aktuell überplant wird sind gleichermaßen Bestandteil des Nahversorgungsbereiches für den Stadtteil Kanzlerfeld. Eine negative Auswirkung auf Gemeindehaus, Gesundheitsversorgung und Gastronomie durch das geplante Vorhaben wird nicht gesehen. Die frei werdende Verkaufsfläche soll mit einem Getränkemarkt sowie weiteren kleinen Dienstleistern belegt werden. Naturschutzrechtliche Belange wurden berücksichtigt. Im Zuge der Verfahrensänderung wurden die Auswirkungen in einem systhematischen Umweltbericht zusammengefasst und bewertet sowie um eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung ergänzt.
68.21	<u>4. Fehlende städtebauliche Betrachtung oder „Die neue Bastion von Lehndorf"</u> Alles ist vorhanden. Ein Einkaufszentrum, viele Bürger, die sich dort versorgen und eine grüne Wiese, auf der gebolzt wird und Schmetterlinge sich tummeln. Schöne, heile Welt? a) Städte, die Ihre Grünflächen nicht mögen, bemühen sich Ihre Existenz zu verleugnen. Wenn das Gebiet klein ist, bauen sie es komplett zu mit Parkplätzen oder Immobilien. Dabei kommt regelmäßig viel Beton zum Einsatz. Wenn die Grünfläche zu groß ist, um sie zu zubauen, wird sie mittels Straßen erschlossen, Vergnügungseinrichtungen werden lautstark entwickelt oder die Erholungsfläche wird mit gezielt eingesetzten Maßnahmen so verschanzt oder versiegelt, dass kein Spaziergänger, Ruhebedürftiger oder Liebhaber der Natur sich dahin verirrt.	Stadtentwicklung ist ein dynamischer Prozess, der sich abhängig von aktuellen Bedarfen und Belangen mehr oder weniger auf das jeweilige Umfeld auswirkt und mit stetigen Veränderungen einhergeht. Es besteht kein Grundrecht auf Unveränderbarkeit des Status Quo. Allerdings sind bei baurechtlichen Veränderungen des Umfeldes gesetzlich garantierte Schutzanspruche der Nachbarschaft zu beachten, insbesondere die Einhaltung von Immissionsgrenzwerten.
68.22	b) Bislang hatte ich das Glück, in einem Stadtteil zu wohnen, in welcher der Gartenstadt-Charakter gewollt war, von den Bürgern genossen wurde und von der Stadtverwaltung zumindest geduldet wurde. Hier gibt es einen Bolzplatz, eine Liegewiese, bunte Blumen und Schmetterlinge – Besucher des Kanzlerfeldes fühlten sich eingeladen und willkommen und äußerten: Was für ein Kleinod. Jetzt soll es damit vorbei sein: Ein abweisendes Gebäude mit versiegelten Parkplätzen, lauten Betriebsgeräuschen und	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

	leuchtenden Werbeflächen wird bald dafür sorgen sollen, dass nun endlich jeder mit dem Auto seine Milch kaufen kann. Ich verstehe solche Städte nicht. Da ist man schon gesegnet mit einer solchen Oase - und dann sieht man sie allerhöchstens als Verteidigungsfläche gegen - vermeintliche – Versorgungsengpässe an - als wäre man in einer mittelalterlichen Bastion, wo es wegen feindlicher Belagerung nichts zu Essen & Trinken gäbe. Die ehemals intakte Grünfläche gestaltet man nun derart menschenfeindlich zu einer neuzeitlichen Betonfestung, dass niemand mehr so recht dahin will- außer in neuzeitlich „gepanzerten" Limousinen. Mit genau dieser Strategie schafft man Unorte! Dabei haben das die Grünflächen und die Menschen nicht verdient. Gute Städte- also solche, die Ihre Grünflächen nicht als Ausdruck einer Erholungsphobie gestalten - öffnen sich zum Grün hin. Sie laden den Bürger ein - manchmal sogar zum Café. Nichts davon hier! Auch wenn das Gutachten insgesamt recht oberflächlich erscheint, so muss umso mehr herausgehoben werden, dass der Gutachter auch eine klare Empfehlung zur Ausrichtung eines eventuellen Neubaus gibt. Sein Postulat Ausrichtung des Eingangsbereiches zum zentralen EKZ (Altimmobilie) hin. Funktionale-infrastrukturelle Anbindung geht vor! Hier zeigt der vorliegende Planentwurf Schwächen.	Plangebiet zeigt sich als grünbestimmter Freiraumbereich, der mitten im Stadtgebiet liegt und entsprechend von baulichen Strukturen umgeben ist. Innerhalb eines Siedlungsgefüges gehören bauliche Veränderungen mit entsprechenden Auswirkungen auf das Siedlungsgefüge zur Natur einer 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 grundsätzliche grünbetonte Prägung des Ortsteiles bleibt auch weiterhin bestehen und wird hierdurch nur marginal beeinträchtigt. Die Sicherung der Nahversorgung ist ein wesentlicher Belang der Daseinsfürsorge. Der sehr niedrige Versorgungsgrad von ca. 35 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel verdeutlicht, dass ein hoher Anteil der Bürger aus dem Stadtteil Kanzlerfeld sich nicht vor Ort versorgt. Eine ausgeglichene Nahversorgung geht von einem relativ hohen Versorgungsgrad aus. Hierzu ist eine angemessene, zukunftsorientierte Erweiterung der Verkaufsfläche des Nahversorgers erforderlich. Bezüglich der Erweiterungsmöglichkeiten am Altstandort wird auf die Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.4 sowie 32.1 und 59.5 verwiesen.
68.23	c) Aus den Unterlagen wird nicht ansatzweise deutlich, dass die Stadtplanung hier eine städtebauliche Betrachtung vollzogen hat - weder bezogen auf das des gesamte Viertel, noch auf das Objekt der Begierde oder die Altimmobilie selbst. Als in den siebziger Jahren des vorherigen Jahrhunderts der Kern des Viertels als Gartenstadt mit überwiegender Flachdachbebauung erbaut wurde, haben die Stadtplaner das Zentrum des Viertels klar geschaffen: Eingebettet ins Viertel und doch gut von der Bundesallee erreichbar, finden sich hier eine Ansammlung an Geschäften, ein kirchliches Gemeindezentrum und ein Kindergarten. Später erweitert um eine Arztpraxis und eine Apotheke. Auch ein Café gibt es, wo die Bürger, in der Sonne sitzend, etwas verzehren. Nahversorgung im besten Sinne. Wo findet sich die städtebauliche Planung, die zukunftsweisende Sicht, die dem Viertel weiter seinen Rahmen und seine Qua-	Zur Steuerung der Einzelhandelsnutzung und der Sicherung der Versorgungsstruktur in der Stadt Braunschweig wurde das Einzelhandelskonzept für die Stadt Braunschweig entwickelt und als Handlungskonzept für die Bauleitplanung und Genehmigungspraxis vom Rat beschlossen. Mit dem Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche von 2010 wurde das Einzelhandelskonzept zur Steuerung der Nahversorgung aktualisiert und fortschrieben. Dabei stellt die Sicherung ausgeglichener Versorgungsstrukturen mit einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung durch bedarfsgerechte Entwicklung vorhandener Nahversorgungsstandorte ein wesentliches planerisches Leitziel dar. Hierzu sind zentrale Versorgungsbereiche für die einzelnen Stadtteile entsprechend des Einzugsbereiches und der Versorgungsfunktion definiert worden. Die ausschließlich der Grundversorgung dienenden Nahversorgungszentren der Ka-

	lität verleiht. Die die Arbeit der Stadtplaner der siebziger Jahre mit modernen Erkenntnissen fortschreibt?	tegorie 5 stellen die unterste Stufe der Versorgungszentralität dar, für die gemäß den Zielsetzungen des Baugesetzbuches noch zugehörige zentrale Versorgungsbereiche definiert werden können. Das Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche von 2010 formuliert für den Stadtteil Kanzlerfeld folgendes Leitziel: „Um das Nahversorgungszentrum Kanzlerfeld langfristig in seinem Bestand zu sichern, ist geplant, den vorhandenen nicht erweiterbaren Nahversorger mit 670 m² Verkaufsfläche auf die südlich gegenüberliegende Freifläche zu verlagern und damit die für einen Vollversorger notwendige Größe zu ermöglichen. Der zentrale Versorgungsbereich wird unter Berücksichtigung dieser Flächenoption entsprechend vergrößert festgelegt.“
68.24	d) Es eine Pflicht der Stadtplanung diese Themen im Kopf zu haben und auch in ein vorhabenbezogenes Projekt verantwortungsvoll einfließen zu lassen! Auch hier hat eine vergleichende Standortauswahl nicht erkennbar stattgefunden. Es wurden weder vergleichbare Betreiber noch alternative Architekturoptionen abgewägt. Ohne Auswahlverfahren und nennenswerte Bürgerbeteiligung, die über das Formale hinausgeht, soll dieses Projekt nun festgelegt werden. Es wird offenbar, dass wir zu sehr als devote Erfüllungsgehilfen eines lange gehegten Spieles sind. Das erhöht nicht das Vertrauen, sondern entwickelt einen dauerhaften Konflikt. Und der Bürger sitzt in seinem Beton. Ich erbitte höflichst eine ganzheitliche Neuplanung.	Bereits in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2005 wurde folgende Leitlinie definiert: „Vorhandene und integrierte Nahversorger sollen gemeinsam mit den Betreibern gestärkt und ggf. erweitert werden“. Entsprechend dieser Leitlinie wurde mit dem derzeitigen Betreiber mögliche Erweiterungen der Verkaufsfläche erörtert. Da Verhandlungen zur Erweiterung der Verkaufsfläche am Altstandort nicht erfolgreich waren, wurde auf der Grundlage des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes innerhalb des festgelegten Nahversorgungsbereiches das Bebauungsplanverfahren zur Schaffung eines entsprechenden Planungsrechtes auf der Fläche südlich der Bundesallee begonnen. Nachbarliche Belange werden im Verfahren ermittelt und mit sonstigen Belangen abgewogen. Eine Beteiligung der Bürger im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist vorgeschrieben. Diese wird gesetzeskonform durchgeführt.
68.25	<u>5. Unerträgliche Größe und Höhe oder „Liegt die Hansestrasse etwa doch im Kanzlerfeld?"</u> Eng mit Punkt 2 verzahnt, ist die unerträgliche Höhe und Größe des Projektes. Diese ist weder akzeptabel und noch begründet. Die Höhenfestsetzungen müssen reduziert werden, und zwar unabhängig davon, wo der Standort des Gebäudes liegt. a) Die Erhöhung der Gebäude durch Photovoltaikanlagen um bis zu 1,80 m ist zusätzlich unzumutbar. In anderen Kommunen werden auch Anlagen von max. 1,50 m vorgeschrieben.	Eine Photovoltaikanlage ist nach der aktualisierten Planung nicht mehr auf dem Hauptdach sondern nur noch auf dem Dach der Lieferzone vorgesehen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten, dazu gehören auch Photovoltaikanlagen, nicht üvberschritten werden.

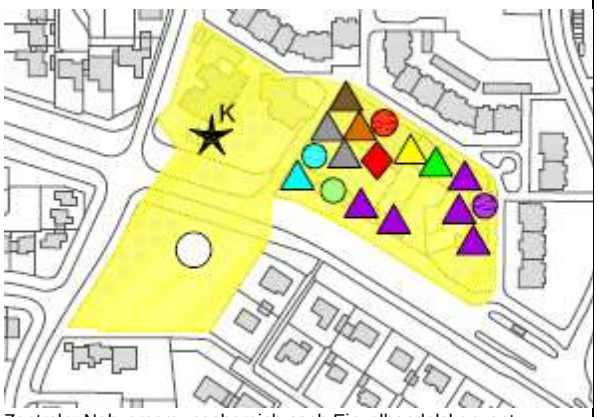
68.26	Überhaupt steht die Freiwilligkeit der Installation der PVA im Gegensatz zu den Vorschriften des neuen Baugebietes am Buchenberg. Dort hat man- sinnvollerweise-eine moderne Technik vorgeschrieben. Warum nicht hier? Und wenn es denn konsequent ist, dann verträglich! Ich bitte um entsprechende Festsetzung	Wie bereits unter 68.18 erläutert, gehen die heute geltenden Anforderungen zur Energieeinsparung über die bei der Realisierung des Baugebietes Buchenberg geltenden Regelungen hinaus. Das Erfordernis, darüber hinaus gehende Standards festzusetzen, wird nicht gesehen.
68.27	b) Auch fragt sich der Betrachter wo denn der Grundsatz geblieben ist, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben müssen; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Der geneigte Planer möge sich doch bitte noch einmal ein Bild machen vom harmonischen, grünen Bild des Gartenstadtcharakters des Kanzlerfeldes. Es ist in diesem Zusammenhang festzustellen, dass die Anlagen der Fotosimulation kein realistisch zu erwartendes Bild abgeben.	Mit der Erörterung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren und der Berücksichtigung von Immissionsgrenzwerten wird den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung getragen. Bezüglich der Auswirkung auf das Ortsbild wird auf die Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.17 verwiesen. Die Annahme, die der Planung beigefügte Visualisierung könne kein realistisch zu erwartendes Bild abgeben, wird nicht geteilt.
68.28	c) Auch die Notwendigkeit einer "städtebaulichen Sonderstellung", die es angeblich mit dem Neubau zu sichern gilt, erschließt sich in keiner Weise. Hier kann es nur eine Reduktion der Maße geben Und auch mehr Transparenz im Baukörper, damit sich das Objekt nicht als machtvoller Tempel, sondern eher als zeitgemäßer Beitrag von Umwelt, Bürger und Technik darstellt- diese gehen anders vor. Sie tarnen ihre Zweckbauten nicht, sondern entwickeln neben Funktionalität auch Anmut und Harmonie. Beispiel gibt es genug. Der geneigte Planer möge sich aktuelle Beispiele in Österreich von der Firma MPreis anschauen. Architekturpreise, Anerkennung der Stadt und der Bürger sind dort zu ernten.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.41.
68.29	d) Das vorliegend geplante Objekt als eine besondere architektonische Leistung mit städtebaulichem Anspruch und Design zu bezeichnen, ist in meinen Augen vielmehr ein deutliches Zeichen für Missbrauch gestalterischer Mittel zur Täuschung des Verbrauchers. Da nur die Missstände des kolossalen Baukörpers bzgl. Ausmaß, Emission und Intransparenz verdeckt werden sollen, handelt es sich hier nur um schlichte Dekoration und nicht etwa um wegweisendes Design. Über Schönheit mag man ja noch streiten wollen - von Anmutung ist weit und breit keine Spur. Wie ein substanzielles Design aussehen kann -das ist hingegen in unmittelbarer Nachbarschaft bei einigen wegweisenden Bungalowhäusern zu sehen. In	Eine Diskussion über Design in der Architektur mit dem Hinweis auf die Gestaltung von Bungalows in der Nachbarschaft, die vor ca. 30 Jahren errichtet worden sind, ist im Hinblick auf zeitgemäße Architektur für einen Lebensmittelmarkt nicht zielführend. Der Anspruch ist nicht ein wegweisendes Design, sondern eine der städtebaulichen Situation und Nutzung angemessene, qualitätvolle Architektur. Dass sich diese von der Architektur der angrenzenden Wohnbebauung abhebt, ist bezogen auf die Nutzungsart und die Lage des Baukörpers angemessen und eine städtebaulich legitime Vorgehensweise.

	diesem Falle und in manch anderen Beispielen fällt es wohl so manchem schwer, den gelernten Grundsätzen des Designs treu zu bleiben, nach guter Form, Funktionalität, Lesbarkeit, Bezug zur Umwelt und nach ethischen, ideellen Grundsätzen zu streben. Weniger Gigantismus, mehr Ehrlichkeit ist gefragt. Nun: Suboptimale Arbeitsbeispiele gibt es in jeder Branche. => Dennoch: Ich erbitte Neuplanung in optimierter Form.	
68.30	<u>6. Unrealistische Darstellung und Formulierung in der Begründung oder „Sand in den Augen"</u> Nur die Tatsache, dass es sich hier um ein vorhabenbezogenes Projekt handelt, kann erklären, aber nicht entschuldigen, dass die Begründung für das Projekt derart manipulativ formuliert ist. Denn natürlich wird ein vom Vorhabenträger bestellter und bezahlter Planer sich anders ausdrücken als ein unabhängiger. Vor dem Hintergrund der Kritik aus den Kreisen der Bürger wäre aus meiner Sicht jedoch ein größerer Abstand der Verwaltung zu dem Planer angemessen. a) Auf fast jeder Seite finden sich Formulierungen, welche die negativen Tatsachen dem geneigten Leser in rosaroten Tönen vorgaukeln, wie schön das alles sei. Eine sachliche Beschreibung, eine neutrale Darstellung sieht anders aus. So kann ein mit den Tiefen der Details nicht vertrauter- wie viele Gremien- und Ratsmitglieder sowie Bürger- die Entscheidung nicht neutral fällen. Hier bedarf es einer deutlichen Verbesserung.	Es ist zutreffend, dass bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Planung, der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung einschließlich der Fachgutachten auf Kosten des Vorhabenträgers erstellt wird. Dies bedeutet aber nicht, dass der Vorhabenträger selbst die Inhalte abschließend bestimmt. Die Planung wird mit der Verwaltung abgestimmt, diese prüft die Unterlagen sachlich in Bezug auf fachliche Inhalte und betreut die Verfahrensabwicklung.
68.31	b) Dazu gehört auch die „verkäuferisch" vielleicht gewollte Fotodarstellung. Sie ist jedoch geschönt, nicht maßstabsgetreu und blendet die destruktive Optik aus. Man möge sich das Objekt mal in 360 ° - Ansicht betrachten. Und dort den Blick von Norden oder Westen wählen... => Ich erbitte klare, transparente und vollumfängliche Gegenüberstellung der pro & cons für die öffentlichen, privaten wie auch gewerblichen Belange.	Die Unterstellung, die „Fotodarstellung" sei geschönt und nicht maßstabsgetreu, kann nicht nachvollzogen werden. Es handelt sich nicht um eine Fotodarstellung, sondern um eine computeranimierte Visualisierung, die als Perspektive die Proportionen des geplanten Baukörpers darstellen soll. Im Übrigen stellt die Visualisierung die Nord- und Westfassade dar.
68.32	<u>7. Gewerbegebiet direkt am schützenswerten Reinen Wohngebiet oder „Der Leuchtturm"</u> Die Bewohner des südlichen Kanzlerfeldes sind in dem Vertrauen hierin gezogen, in einer ruhigen Wohnumgebung, einem Reinen Wohngebiet, zu wohnen und haben ein gesetzlich festgelegtes Recht auf besonderen Schutz. Das betrifft auch die faktische Umgebung von Menschen. Schließlich reden	Das überplante Grundstück hatte auch bei der Entwicklung des gesamten Wohnquartieres Kanzlerfeld-Süd bereits eine Sonderstellung. Knapp die Hälfte der Grundstücksfläche war für soziale Infrastruktur (Kindertagesstätte) vorgesehen. Die nunmehr angestrebte Nutzung eines Lebensmittelmarktes

	wir hier über die Heimat von Menschen. Wenn dies nicht berücksichtigt wird, dann werden Menschen aus ihrer emotionalen Welt entwurzelt. a) Die aktuell in Überplanung befindliche Grünfläche war seit Anbeginn für eine Kindertagesstätte vorgesehen. Aus diesem einst geplanten Vorhaben mit sozial gerechter Widmung nun ein Vorhaben zu machen mit betriebswirtschaftlichem Anliegen wäre ja grundsätzlich denkbar. Es aber nun so zu begründen, dass ein Baukörper ja wie der andere sei, ist entweder naiv oder soll zeigen, dass der Bürger nicht die Unterschiede erkennen mag. Eine der Wohnumgebung dienende eingeschossige Einrichtung mit natürlicher Lärmimmission, welche das Wohnen auch für Familien mit Kindern mit einer hohen Wohnqualität versieht, ist sowohl sachlich anders einzuordnen, wie auch und unter Abwägung privater und öffentlicher Interessen. Dieses Vertrauen wird nun nachhaltig gebrochen. Heute ist es üblich, zwischen WR und GE deutlich zu trennen. Warum wird dieses hier nicht für nötig erachtet?	stellt ebenfalls eine Infrastruktureinrichtung dar, auch wenn es sich um eine gewerbliche Nutzung handelt. Dabei ist aber zu beachten, dass sie zur Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfes eine Sonderstellung gegenüber sonstigen Betrieben einnimmt und eine Erreichbarkeit direkt vor Ort voraussetzt. Aufgrund der Tatsache, dass das Vorhaben der Nahversorgung des umliegenden Gebietes dienen soll, ist nur eine integrierte Lage innerhalb des Ortsgefüges geeignet, dem Aspekt einer von der umgebenden Wohnbebauung guten fußläufigen Erreichbarkeit des Marktes zu entsprechen. Dies bedingt geradezu ein Nebeneinander von Wohnen und Einzelhandelsnutzung. Der Schutzanspruch der Bewohner des benachbarten reinen Wohngebietes in Bezug auf Lärmschutz wird nicht geändert. Der Schutzanspruch bezieht sich auf die Einhaltung von gesetzlichen Grenzwerten. Ein Abwehranspruch gegenüber jeglicher weiterer Bebauung und Nachverdichtung besteht hingegen nicht.
68.33	b) Selbst wenn man unterstellen würde, dass die Nahversorgung des Viertels gesichert werden müsste, darf dieses über die Ansprüche und das Vertrauen der Bewohner des umgebenen Reinen Wohngebietes gehen? Ich bitte dieses zu begründen. Wo ist die Grenze, ab der es für die Anwohner nicht mehr zumutbar wäre? Ich sehe diese mit dem geplanten Bauvorhaben überschritten.	Der derzeitige Versorgungsgrad des Stadtteiles Kanzlerfeld liegt bei Nahrungs- und Genussmittel bei ca. 35 %. D.h. die Bevölkerung deckt ihren Bedarf nur zu ca. 35 % vor Ort im derzeitigen Lebensmittelmarkt. Mit dem geplanten Neubau soll die Kaufkraftbindung erhöht werden. Unter Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur der benachbarten Stadtteile wurde im aktualisierten Einzelhandelsgutachten eine verträgliche Verkaufsflächenobergrenze für den geplanten Markt ermittelt. Das Gutachten geht aber davon aus, dass auch nach der Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes ein Kaufkraftabfluss zu erwarten ist. Die dem Nahversorgungsbereich der Kategorie 5 zuzuordnende Nahversorgungsfunktion wäre überschritten, wenn aufgrund der Größe des Vorhabens Kaufkraft zufließen würde. Der Markt hätte dann nicht mehr die Ausrichtung auf die Nahversorgung des Gebietes sondern eine überörtliche Bedeutung.
68.34	c) Wie wenig ernst es der Verwaltung mit den hohen Werten des Reinen Wohngebietes ist, wird auch aus der Begründung für den Werbepylon in der 1.Anlage deutlich. Die Lage im Kanzlerfeld mit dem Bauhaus an der Hildesheimer Straße und dem Gewerbegebiet rund um Küchen Ak-	Der Vergleich mit den Gewerbegebieten stand in einem anderen Kontext. Der Vergleich zu den Gewerbegebieten mit Bauhaus und Küchen Aktuell bezog sich nicht auf die Gebietsart des Kanzlerfeldes, sondern auf die Höhe der in den zitierten Gewerbegebieten bestehenden Werbepylonen.

	tuell in Stöckheim zu vergleichen, ist geradezu zynisch und entbehrt jeder sachlichen Grundlage; sie hinterlässt das Gefühl, dass hier ein Vorhaben durchgepeitscht werden soll. Man möge sich bitte nochmals damit auseinandersetzen, ob eine Werbeanlage, die man von den Straßen her- wegen der hohen Bäume - nicht sehen kann, wirklich notwendig ist. So jedenfalls kann nur der Bewohner die Störende Werbefläche des Pylons wahrnehmen.	Diese sind deutlich höher als der geplante Werbepylon. Im Übrigen wurde im weiteren Planverfahren auf den Werbepylon verzichtet.
68.35	d) Wenn wie oben ausgeführt - die Werbeleistung des Pylones zwar recht gering ist, so ist die Licht- Emission umso größer. Schade! Denn darüber freuen sich weder die Anwohner, denen der "Leuchtturm" direkt in das Kinderschlafzimmer scheint, noch die Glühwürmchen, die an sternenklaren Himmeln beginnen, mit den leuchtenden Sternen um die Wette scheinen. Wer dieses Naturschauspiel aufmerksam beobachtet, der wird feststellen, dass selbst die Glühwürmchen in später Nacht innehalten und den Sternen den Vorrang geben. Und (nahezu) alle Tiere halten dann Ruhe: kein Vogel ist am Himmel, kein Zirpen der Zikaden ist im Gras zu hören und die Katzen liegen zusammengerollt in den Ecken. Alles schläft - nur einer wacht. Vorbei! Jetzt soll der Sternehimmel überstrahlt werden. Statt des schwarzen Firmamentes mit seinen leuchtenden Sternen sehen wir nur noch eine Kuppel in EDEKA-blau-gelb, die sich Nacht für Nacht über das Kanzlerfeld neigt und einen Schleier über vor den Himmel legt. Wie das? Wo doch die Lichtverschmutzung längst als Problem erkannt ist...Nur hier an diesem Objekt sollen die Leuchtröhren noch lange nach Ladenschluss flackern, sollen sich Flutlichter über Parkplätze bis hin in Nachbars Garten ergießen. Bienen und andere Insekten sollen verbrennen an Laternen, Vögel sollen die Orientierung verlieren. Und der Mensch soll das geruhsame Schlafen verlernen. => Ich bitte höflich um Überplanung von Werbeanlagen, die unnötig sind außer zur Refinanzierung durch Co-Investoren. Auch bitte ich um Überplanung des Baufensters sowie aller Geruchs-, Lärm- und Lichtemissionen.	Auf den Werbepylon wurde verzichtet. 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. Ein Regelungserfordernis auf der Ebene der Bauleitplanung ist nicht erkennbar. Zur allgemeinen Zulässigkeit von Werbeanlagen siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.27 sowie 4.6.

68.36	8. Verstoß gegen das Integrationsgebot oder „1 +1 = kommt drauf an" Das Ansiedlungsvorhaben ist aufgrund seiner Größe und ihres stadtteilbezogenen Gewichts als erheblich zu betrachten. Es bestehen starke Zweifel, inwieweit dem Integrationsgebot Rechnung getragen werden kann. Allein die Aussage des Gutachterbüros, dass sich seiner Meinung nach eine Umlenkung der Kaufkraftströme wegen über einige Jahre erstrecken könnte, mildert diese Aussage etwas ab. a) Eine bedarfsgerechte (≠ angebotsorientierte) Entwicklung bedeutet, dass bei dem Ziel der Nahversorgung ggf. auch auf ein notwendiges Maß reduziert werden müsste. Bei dem oben bereits erwähnten Ansatz von Ø 0,5 qm/pro Einwohner bedeutet dies, dass eben nicht 1200qm zusätzliche Fläche gebaut werden dürfen. Sondern- je nach Berechnung nur 200qm, denn es existiert ja bereits ein integriertes EKZ. Die hier geplante zusätzliche VKFL geht also über das Maß der Vollversorgung hinaus. Ist dieser Wert überschritten, so ist die Verträglichkeit nachzuweisen. Ob dann eine Beeinträchtigung vorliegt müsste dann geprüft werden.	Im Rahmen des überarbeiteten Einzelhandelsgutachten wurde explizit das Integrations- und Konzentrationsgebot nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Großraum Braunschweig und des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Planvorhaben die Anforderungen des Integrationsgebotes und des Konzentrationsgebotes erfüllt.
68.37	b) Es ist jedoch nachgewiesen und offensichtlich, dass dieses Vorhaben Kaufkraft aus anderen Stadteilen abzieht und allenfalls Versorgungsgrad-neutral bei Leerstand im alten EKZ wäre. Das jedoch steht im krassen Gegensatz zu den Absichtserklärungen seitens Kommune und Investor gegenüber den Bürgern, eben keine verwahrloste Bauruine zuzulassen, sondern sich um Nachmieter zu kümmern. Es wäre in meinen Augen fatal, wenn der Bürger sich hier getäuscht fühlen sollte und er erkennen sollte, dass er hier nur ruhig gestellt werden sollte.	Im Rahmen des überarbeiteten Einzelhanelsgutachten wurde explizit das Beeinträchtigungsverbot nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Großraum Braunschweig und des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Planvorhaben die Anforderungen des Beeinträchtigungsverbotes erfüllt.
68.38	c) Obendrein steht es im Widerspruch zu den Zielen der Stadt Braunschweig bzgl. Integration und Beeinträchtigung. Auf das Beziehungsgeflecht innerhalb des OT Kanzlerfeld wie auch zu Lehndorf habe ich bereits hingewiesen.	Wie in der Stellungnahme 68.36 und 68.37 dargestellt, steht das Planvorhaben den Zielen des LROP und RROP nicht entgegen. Die Ziele der Stadt Braunschweig stehen im Einklang mit den Zielen des LROP und des RROP. Das Planvorhaben entspricht den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Braunschweig. Insofern steht das Planvorhaben weder mit den Zielen der Stadt Braunschweig noch mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Widerspruch.
68.39	d) Fazit: Das Neubauvorhaben befindet sich nicht im zentralen Versorgungsbereich des David-Mansfeld-Weges und wird	Entgegen der Annahme des Einwenders befindet sich das Neubauvorhaben innerhalb

	auch nicht derart erschlossen. Also verstößt es gegen die Grundsätze des § 11 Abs. 3 BauNVO. => Zielführend wäre es, wenn ein städtebauliches Gesamtkonzept mit den vorhandenen Standorten vorliegen würde, aus dem die städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes und des Standortumfeldes erkennbar wäre.	eines Nahversorgungsbereiches der Kategorie 5 nach dem vom Rat beschlossenen Standortkonzept zentrale Versorgungsbereiche.  Zentraler Nahversorgungsbereich nach Einzelhandelskonzept Wie in der Stellungnahme zu 68.36 bis 68.38 erläutert, steht das Planvorhaben den Zielen des LROP und RROP nicht entgegen. Insofern steht das Planvorhaben nicht im Widerspruch zu § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
68.40	Sehr geehrte Damen und Herren, ich hoffe sehr, dass Sie die Planungen noch einmal überarbeiten und hier Fragen nach Notwendigkeit, Nachhaltigkeit und Eingebundenheit in das WR mehr in den Vordergrund stellen. Auch die substanzielle Begründbarkeit des Neubaus zu Lasten bestehender Strukturen bitte ich zu bedenken und zu überprüfen. Eine erneute Abwägung aller Belange ist notwendig - nicht nur diejenigen des Investors. Ich weiß, dass es Mut benötigt, bereits gefällte Entscheidungen in Frage zu stellen und ggf. zu ändern. Wenn nun aber neue, wichtige Erkenntnisse gesammelt wurden, welche geeignet sind, die grundsätzliche Neubetrachtung vorzunehmen, dann ist verantwortungsvolles Tun im Sinne des Bürgers gefragt. Dann lassen sich mit etwas Willen und Kreativität fehlende Handelsflächen entwickeln - ebenso wie solche, die brach zu fallen drohen. Denn nicht die Schnelligkeit ist wichtig, sondern das richtige Tun. Und dabei gibt Molière zu bedenken: „Wir sind nicht nur verantwortlich für das was wir tun, sondern auch für das, was wir nicht tun.“	Die Ansicht, dass nicht die Schnelligkeit, sondern das richtige Tun (im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung) wichtig ist, wird geteilt. Die Notwendigkeit einer umfassenden Abwägung sämtlicher Belange ist ein zu beachtender Grundsatz der Planung. Wobei nicht jeder Belang und jede Betroffenheit sich durchzusetzen vermag. So sind die Belange der Nachbarschaft in Bezug auf die Einhaltung von gesetzlichen Immissionsgrenzwerten zu beachten. Der Belang der Sicherung der Nahversorgung ist gewichtiger als die Erhaltung einer schönen Aussicht oder die Vorhaltung einer Bolzplatzfläche.
68.41		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die Kubatur und die Gestaltung des Vorhabens, sowie die max. Verkaufsfläche wurden geändert. Auf den Werbepylon wurde verzichtet. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind entsprechend angepasst worden und werden gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich

		ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weiteren Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
69	**Stellungnahme Nr. 69 Schreiben von *Name* vom 11.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
69.1	Hiermit nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung: <u>1. Unzureichende Begründung für die Notwendigkeit des Vorhabens</u> Selbst nach ausführlicher und mehrmaliger Lektüre der ausgelegten Planungsunterlagen erschließt sich mir die Notwendigkeit des Vorhabens noch nicht. a. Es wird nicht deutlich aus welchem Grunde die bestehende Nahversorgung gefährdet ist. Die alleinige- nicht belegte-Aussage des Betreibers die Fläche wäre nicht groß genug, steht einer großen Anzahl zufriedener Kunden gegenüber und einer großen Anzahl von Kunden, die den Laden frequentieren.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 68.2 und lfd. Nr. 68.3.
69.2	b. Die Bemühungen in dem Zentrum am David-Mansfeld-Weg eine angeblich angemessene Verkaufsfläche zu erzielen werden nicht deutlich und die beschriebene Situation entspricht nicht dem derzeitigen Ist-Zustand. Wer hat wann welche Bemühungen angestrengt, um die Fläche im bestehenden Zentrum zu erweitern? Was spricht gegen eine Erweiterung dort?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.4 sowie zu lfd. Nr. 32.1 und 59.5.
69.3	c. Wer definiert die "angemessene Verkaufsfläche“? Es drängt sich der Eindruck auf, der Betreiber setzte hier seine eigenen Maßstäbe, der die Stadtplanung willfährig folgt.	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. Dieses ist für das konkrete Planvorhaben durch das aktualisierte Einzelhandelsgutachten von 2018 überprüft worden. 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.

69.4	2. Fehlende städtebauliche Betrachtung Aus den Unterlagen wird nicht deutlich, dass die Stadtplanung hier eine städtebauliche Betrachtung des gesamten Viertels vollzogen hat. Als in den siebziger Jahren des vorherigen Jahrhunderts der Kern des Viertels als Gartenstadt mit überwiegender Flachdachbebauung erbaut wurde, haben die Stadtplaner das Zentrum des Viertels klar geschaffen: eingebettet ins Viertel und doch gut von der Bundesallee erreichbar finden sich hier eine Ansammlung an Geschäften, ein Gemeindezentrum und ein Kindergarten. Später erweitert um eine Arztpraxis und eine Apotheke. Nahversorgung im besten Sinne. Wo findet sich die städtebauliche Planung, die zukunftsweisende Sicht, die dem Viertel weiter seinen Rahmen und seine Qualität verleiht. Die die Arbeit der Stadtplaner der siebziger Jahre mit modernen Erkenntnissen fortschreibt?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 68.23.
69.5	Juristisch gesehen, mag diese Arbeit nicht nötig sein, aber ist es nicht eine Pflicht der Stadtplanung diese Themen im Kopf zu haben und auch in ein vorhabenbezogenes Projekt einfließen zu lassen? Belege hierfür finden sich in den Unterlagen nicht. Ich vermisse sie schmerzlich.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 68.24.
69.6	3. Unerträgliche Größe und Höhe Eng mit Punkt 2 verzahnt, ist die unerträgliche Höhe und Größe des Projektes. Diese ist nicht akzeptabel und nicht begründet. Auch die Notwendigkeit einer "städtebaulichen Sonderstellung", die es angeblich mit dem Neubau zu sichern gilt, erschließt sich in keiner Weise. Hier kann es nur eine Reduktion der Maße geben.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.41.
69.7	4. Euphemistische Formulierung der Begründung Nur die Tatsache, dass es sich hier um ein vorhabenbezogenes Projekt handelt kann erklären, aber nicht entschuldigen, dass die Begründung für das Projekt derart manipulativ formuliert ist. Auf fast jeder Seite finden sich Formulierungen, die die Tatsachen dem geneigten Leser in rosaroten Tönen vorgaukeln. Eine sachliche Beschreibung, eine neutrale Darstellung sieht anders aus. So kann ein mit der Sache nicht vertrauter- wie viele Gremien- und Ratsmitglieder- die Entscheidung nicht neutral fällen. Hier bedarf es einer deutlichen Verbesserung.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 68.30.
69.8	5. Gewerbegebiet direkt am Reinen Wohngebiet Die Bewohner des südlichen Kanzlerfeldes sind in dem Vertrauen hierin gezogen in einer ruhigen Wohnumgebung, einem Reinen	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 68.32.

	Wohngebiet, zu wohnen. Die jetzt in Überplanung befindliche Grünfläche war seit Anbeginn für eine Kindertagesstätte vorgesehen. Eine der Wohnumgebung dienende Einrichtung mit natürlicher Lärmimmission, die das Wohnen auch für Familien mit Kindern mit einer hohen Wohnqualität versieht. Dieses Vertrauen wird nun nachhaltig gebrochen. Heute ist es üblich zwischen WR und GE ein Mischgebiet zu planen. Warum wird dieses hier nicht für nötig erachtet?	
69.9	Selbst wenn man unterstellen würde, dass die Nahversorgung des Viertels gesichert werden müsste, darf dieses über die Ansprüche und das Vertrauen der Bewohner des umgebenen Reinen Wohngebietes gehen? Ich bitte dieses zu begründen. Wo ist die Grenze, ab der es für die Anwohner nicht mehr zumutbar wäre? Ich sehe diese mit dem geplanten Bauvorhaben überschritten.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 68.33.
69.10	Wie wenig ernst der Stadt es mit den hohen Werten des Reinen Wohngebietes ist, wird auch aus der Begründung für den Werbepylon in der 1.Anlage deutlich. Die Lage im Kanzlerfeld mit dem Bauhaus an der Hildesheimer Straße und dem Gewerbegebiet rund um Küchen Aktuell in Stöckheim zu vergleichen entbehrt jeder sachlichen Grundlage und hinterlässt das Gefühl, das hier ein Vorhaben durchgepeitscht werden soll.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 68.34.
69.11	Hinzu kommt, dass gerade die Bewohner des Südwestens sich bis heute einer sehr strengen Gestaltungsrichtlinie unterliegen und die überplante Fläche zwar als Sondergebiet dieser auf den ersten Blick nicht unterliegen mag. Aber es doch optisch, und emotional tut. Man kann diese Fläche nicht völlig von der Gestaltungsrichtlinie loskoppeln. Welche Argumente gibt es dafür?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.28.
69.12	<u>6. Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation</u> a. Das Gutachten von Acocella beantwortet die Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation genauso wenig wie es eine klare und schlüssige Antwort auf die notwendige Größe der gesamten im Kanzlerfeld notwendigen aber auch vertretbaren Nahversorgungsfläche.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 68.13.
69.13	b. Zudem ist ein im Jahre 2010 erstellten Gutachten in der sich schnell wandelnden Branche der Lebensmittelbetriebe nicht in der Lage ein Vorhaben im Jahre 2014 zu untermauern. Die Umgebungsbedingungen haben sich hier geändert, nicht zuletzt durch einen neuen Markt in Bortfeld.	Das Einzelhandelsgutachten ist aktualisiert worden (2018). Dabei wurden nicht nur Veränderungen bei Einzelhandelsbetrieben in der Umgebung untersucht, sondern das Planvorhaben wurde auch einer schärferen Betrachtung u. a. mittels einer Auswirkungsanalyse unterzogen.

69.14	c. Auch zieht die Stellungnahme die Grenzen der Versorgung sehr eng. Die Bewohner sind heute sehr mobil, die Versorgung an der Hildesheimer Straße und auch die Planung an der Hamburger Straße und im Brawo-Park verändern die Versorgungslandschaft Braunschweigs. Sie finden aber nirgends eine Betrachtung. Dieses ist jedoch unerlässlich um nicht Brachen zu bauen - oder an anderer Stelle zu fördern.	Auch wenn die Bewohner heute sehr mobil sind, dienen Einkaufsmärkte an der Hamburger Straße und im Brawo-Park nicht der Nahversorgung des Stadtteiles Kanzlerfeld. Je unattraktiver der Einkaufsstandort vor Ort ist, desto häufiger werden die Güter des täglichen Bedarfes vielfach an weiter entfernten Standorten erworben oder der Einkauf wird mit anderen Wegen verknüpft. Das geht jedoch am Prinzip einer gut funktionierenden Nahversorgung vorbei.
69.15	<u>7. Vermißte Nachhaltigkeit</u> Ohne hinreichende Begründung, ohne hinreichende Überplanungen von neutraler Seite des bestehenden Zentrums und ohne hinreichende Festsetzung der neuen des bestehenden Zentrums planen Sie einen Neubau von bombastischer Größe, dessen einziger ökologischer Anspruch Photovoltaik-Anlagen sind (deren Verpflichtung sich nirgends findet). Hier den privaten Besitz als Hinderungsgrund für fehlende städtebauliche Überlegungen vorzuschieben ist dünn.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.3 sowie lfd. Nr. 1.4.
69.16	An erster Stelle würde Nachhaltigkeit die Nutzung und/oder Erweiterung des bestehenden Zentrums fordern, danach kämen aber auch Überlegungen wir man das Gebäude umweltfreundlich gestalten könnte. Andere Märkte wetteifern um die Auszeichnungen zur Energieeffizienz und Umweltfreundlichkeit. Die Stadt Braunschweig schreibt im selben Planungszeitraum ein ganzes Baugebiet im selben Viertel aus - mit Modellcharakter für ressourcenschonendes und umwelteffizientes Wohnen. Wie passt dieses Vorgehen derselben Stadtplanung zusammen? Schont man hier den Vorhabenträger. Wo findet sich hier die Nachhaltigkeit? ln einem absehbar maroden Einkaufszentrum der siebziger Jahre und einem Koloss aus Wellblech und einer nahezu komplett versiegelten 4.500qm großen Fläche? ln einem fehlenden Bolzplatz für die Kinder des Südens des Kanzlerfeldes, einem Viertel das massiv dem Generationswechsel unterliegt und in das nach nunmehr 40 Jahren die zweite Generation junger Familien einzieht?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 68.18.
69.17	Ich hoffe sehr, dass Sie die Planungen noch einmal überarbeiten und hier Fragen nach Notwendigkeit, Nachhaltigkeit und Eingebundenheit in das WR ebenso in den Vordergrund stellen wie die Belange die Belange der von Ihnen vertretenen Bürger- und nicht nur die verständlichen Gedanken eines Unternehmers.	Die Notwendigkeit einer umfassenden Abwägung sämtlicher Belange ist ein zu beachtender Grundsatz der Planung. Wobei einzelne Belange unterschiedliches Gewicht aufweisen und nicht jeder Belang und jede Betroffenheit sich durchzusetzen vermag. So sind die Belange der Nachbarschaft in Bezug auf die Einhaltung von gesetzlichen Immissionsgrenzwerten zu beachten. Der

	Noch glaube ich an die Ziele einer ambitionierten Stadtplanung, noch ist es für einen Umschwung nicht zu spät. Seien Sie mutig.	Belang der Sicherung der Nahversorgung ist gewichtiger als die Erhaltung einer schönen Aussicht oder die Vorhaltung einer Bolzplatzfläche.
69.18		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die Kubatur und die Gestaltung des Vorhabens, sowie die max. Verkaufsfläche wurde geändert. Auf den Werbepylon wurde verzichtet. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind entsprechend angepasst worden und werden gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weiteren Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
70	**Stellungnahme Nr. 70** **Schreiben von *Name* vom 15.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
70.1	Mit Unverständnis reagieren nicht nur direkt betroffene Kanzlerfelder auf die geplante Baumaßnahme eines Verbrauchermarktes an der Stauffenbergstraße/Franz-Rosenbruch- Weg, sondern auch der interessierte Braunschweiger Bürger. Früher einmal als Stadtteil im Grünen konzipiert, verschwindet ein das Erscheinungsbild bisher positiv prägendes Areal zu Gunsten eines neuen, zweiten Gewerbegebietes.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.18. Im Übrigen ist kein Gewerbegebiet geplant, sondern ein Nahversorger. Ein Nahversorger kann seine Funktion nur wahrnehmen, wenn er in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung realisiert wird.
70.2	Das geplante Einkaufszentrum ist für den zur Verfügung stehenden Platz überdimensioniert und architektonisch ein standardisierter Industriebau und Fremdkörper, der nicht in das Umfeld passt und durch den geringen Abstand zur Nachbarbebauung diese erdrückt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.28.
70.3	Der noch nicht vorhersehbare Kundenstrom, verstärkt aus anderen Stadtteilen (s. Mascherode), wird zu einem Verkehrsproblem für die An- und Abfahrt, von der Feinstaubproblematik einmal ganz abgesehen.	Die prognostizierte Anzahl an Kunden basiert auf anerkannten Abschätzungsverfahren. Auf dieser Grundlage ist die Leistungsfähigkeit der Erschließung einschließlich des Verkehrsknotens Bundesallee / Stauffenbergstraße geprüft worden mit dem Ergebnis, dass der Verkehr in einer guten Qualitätsstufe abgewickelt werden kann (siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.7). Zum Thema <u>Feinstaub:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.38.
70.4	Aufgrund der Vielzahl negativer Auswirkungen auf die Umgebung, kann man das Bauprojekt, wie es vorgesehen ist, nur Ablehnen.	Jedes Bauvorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und verursacht negative Auswirkungen auf die Umgebung. Damit ist ein Bauvorhaben nicht bereits grundsätzlich abzulehnen. In der Bauleitplanung sind die unterschiedlichen, oft konfligierenden Belange zu bewerten und gegeneinander abzuwägen unter Beachten von Planungsgrundsätzen und gesetzlichen Richt- und Grenzwerten.

70.5		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
71	**Stellungnahme Nr. 71** **Schreiben von *2 Namen* vom 18.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
71.1	Als Anwohner in der *Straßenname* Nr.34 möchte ich folgende Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geltend machen: Ist der Querschnitt der Stauffenbergstr. baulich für Schwerlastverkehr vorgesehen? Meines Erachtens nach ist das eine reine Wohngebietstrasse, die nicht für Schwerlastverkehr, wie sie durch die Belieferung und die erhöhte Müllabfuhr genutzt werden muss, vorgesehen ist. Werden bei Bedarf einer Nachbesserung Strassenausbaugebühren für die Anwohner fällig?	Bei der Dimensionierung der Traglast einer Anliegerstraße werden grundsätzlich Müllfahrzeuge, Umzugswagen und Lieferfahrzeuge berücksichtigt. Zwei LKW-Lieferungen pro Tag gehen dabei über den berücksichtigten Nutzungsgrad nicht hinaus. Die Gefahr eines durch den LKW-Verkehr des Planvorhabens verursachten, über die übliche Abnutzung hinausgehenden, höheren Verschleißes wird nicht gesehen.
71.2	Die Ein-Ausfahrt auf die Bundesallee ist ein Eingriff, in den laufenden Verkehr, der nicht von einem Investor alleine gehandeld werden kann. In wie weit ist die Stadt an der Umgestaltung der Bundesallee beteiligt? Wie soll durch das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen, nur so rechnet sich meines Erachtens die Erweiterung von Görge, die Zu- und Abfahrt in die Julius-Leber-Strasse, gewährleistet werden?	Die verkehrliche Erschließung des Einzelhandelsbetriebes sowie deren Auswirkung auf den öffentlichen Verkehr wurde mit Hilfe eines Gutachtens eines qualifizierten externen Fachplanungsbüros untersucht, wobei unterschiedliche Belastungsmodelle simuliert wurden. Danach weist der Knoten Bundesallee – Stauffenbergstraße – Adolf-Bingel-Straße im heutigen Ausbauzustand und mit dem bestehenden Signalprogramm auch unter den zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen in allen untersuchten Varianten eine gute Qualität des Verkehrsablaufs auf und kann die Verkehrsströme leistungsfähig abwickeln. Es kann davon ausgegangen werden, wenn die Verkehrsabwicklung im Kreuzungsbereich der Bundesallee leistungsfähig abgewickelt werden kann, auch eine leistungsfähige Zu- und Abfahrt in die Julius-Leber-Straße gewährleistet ist.
71.3		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
72	**Stellungnahme Nr. 72** **Schreiben von *Name* vom 11.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
72.1	Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, zunächst gratuliere ich Ihnen zur gewonnenen Wahl zum Oberbürgermeister und wünsche Ihnen viel Erfolg und Glück bei der Bewältigung der vielen Aufgaben und Probleme, die sich Ihnen stellen werden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
72.2	Ich wende mich hier auch gleich mit dem Problem, das ich habe, an Sie persönlich. mit der Bitte. ihm etwas Beachtung zu schenken:	Die angrenzende Wohnbebauung hat über viele Jahre den Ausblick auf die öffentliche Grünfläche genossen. Dass eine hinzutretende Bebauung als Nachteil wahrgenom-

	Ich wohne seit 30 Jahren im ersten Öko-Haus Braunschweigs im Kanzlerfeld, unmittelbar neben der großen Wiese Ecke Bundesallee/Stauffenberg-Straße. Schon allein wegen der besonderen Art des Hauses, das mein Mann als Architekt bewusst neben dieser Wiese und unter deren Einbeziehung in seine Planung gebaut hat, wäre es für mich sehr bitter, wenn die Wiese plötzlich zweckentfremdet und damit dem Haus zumindest teilweise sein Sinn und Wert entzogen würde.	men wird, ist nachvollziehbar. Stadtentwicklung ist allerdings ein dynamischer Prozess, der sich abhängig von aktuellen Bedarfen und Belangen mehr oder weniger auf das jeweilige Umfeld auswirkt und mit stetigen Veränderungen einhergeht. Es besteht kein Grundrecht auf Unveränderbarkeit des Status Quo.
72.3	Ursprünglich war bekanntlich ein Heim als Jugendtreffpunkt auf dieser Wiese geplant. Während wir auf die Verwirklichung dieses Vorhabens warteten, konnten wir mit viel Freude beobachten, wie die zunächst brachliegende Fläche sich in eine wunderbare Wiese mit prächtigem Baumbestand und dichtem Buschwerk verwandelte, auf der viele Jahrgänge fröhlicher Kinder von Grün 'umschützt' Ball spielten. Heute spielen häufig meine beiden Enkel unter dem wunderschönen schützenden Blätterdom, den der in 30 Jahren gewachsene Hain ihnen bietet Diese Wiese schenkt ein Gefühl von befreiender Friedlichkeit für alle diejenigen, die in die Stadt hinein, oder aus ihr heraus wollen. Sie passt zu unserem grünen verkehrsberuhigten Stadtviertel das - unter Beachtung vieler sehr strenger Gestaltungsauflagen durch das Bauordnungsamt - von den Kanzlerfeldern mit Mühe, Sorgfalt und Liebe geschaffen wurde, und bietet allen von Westen her kommenden Besuchern einen ersten angenehmen Eindruck von unserer Stadt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.18.
72.4	Das soll alles plötzlich nichts mehr gelten. Der jetzt auf dieser Wiese geplante Supermarkt-Bau wirkt in Gestalt und Dimension mit dem dazu gehörenden Riesenparkplatz wie die „Faust aufs Auge". Der Plan, einen derartig unpassenden „Super"-Bau auf die Wiese zu stellen erwuchs wie man von offizieller Seite mitteilte aus der „Warnung" des dazu gehörigen Unternehmers, Herrn Görge. seinen aktuellen Lebensmittelmarkt am David-Mansfeld-Weg zu schließen, falls ihm dessen Verlagerung auf die Wiese schräg gegenüber nicht gestattet würde, und der Befürchtung unserer Stadtbezirks-Räte, dass die Kanzlerfelder Bürger dann ohne Nahversorgung blieben. Zur Begründung seines Ansinnens führte Herr Görge an, dass die ihm zur Zeit zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten zu klein seien. Diese Aussage wirkt jedoch nicht überzeu-	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2 sowie lfd. Nr. 1.4.

	gend, wenn man bedenkt, dass es unmittelbar neben dem bestehenden Geschäft weitere Räumlichkeiten gibt, die bei gutem Willen und geschickter Planung mit dem bestehenden Lebensmittelgeschäft zu einer auch für Herrn Görge ausreichenden Geschäftsfläche verbunden werden könnten.	
72.5	Hat das Stadtplanungsamt diese Möglichkeit einmal ernsthaft in Erwägung gezogen und geprüft? Soweit ich aus gut unterrichteter Quelle erfahren habe, wäre auch die Firma REWE bereit, die vorhandenen räumlichen Möglichkeiten zu nutzen, allerdings nicht unter der 'Bedrohung' durch einen Konkurrenten auf der gegenüberliegenden Straßenseite.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 68.10
72.6	Ich lege hier Einspruch gegen die geplante Veränderung ein, weil die Ausgangsprämisse für sie nicht richtig ist, denn der heute vorhandene Markt ist zwar relativ klein, kann aber entwickelt werden. Diese Alternative sollte nicht ungenutzt vertan werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.4 sowie zu lfd. Nr. 32.1 und 59.5.
72.7	Ich bitte sie herzlich, Ihr Vorstellungsvermögen dafür einzusetzen, sich in die missliche Lage der unmittelbaren Wiesen-Anwohner zu versetzen, die sich beim Verlassen ihrer Häuser vor einer den Blick verstellenden Mauer wiederfinden, die dem Anspruch, Lärmbelästigung zu unterbinden, keineswegs genügen wird. Sehr geehrter Herr Markurth, ich bitte Sie, - auch im Namen zahlreicher anderer Kanzlerfelder sich dafür zu verwenden, dass die Planung eines von Größe und Baustil her unpassenden Marktes auf 'unserer' Wiese noch einmal ernsthaft überdacht wird und uns diese wunderschöne Wiese erhalten bleibt. Sie zu versiegeln wäre ein Anachronismus und objektiv gesehen falsch. Ich danke Ihnen für Ihre Geduld beim Lesen meines Briefes	Auf die Stellungnahme zu 3.3 wird verwiesen. Die Notwendigkeit einer umfassenden Abwägung sämtlicher Belange ist ein zu beachtender Grundsatz der Planung. Wobei nicht jeder Belang und jede Betroffenheit sich durchzusetzen vermag. So sind die Belange der Nachbarschaft in Bezug auf die Einhaltung von gesetzlichen Immissionsgrenzwerten zu beachten. Der Belang der Sicherung der Nahversorgung ist gewichtiger als die die Erhaltung einer schönen Aussicht oder die Vorhaltung einer Bolzplatzfläche.
72.8		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes
73	**Stellungnahme Nr. 73 Schreiben von *Name* vom 18.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
73.1	Ich wende mich mit diesem Schreiben gegen das Bauvorhaben Supermarkt im Kanzlerfeld. Die von Ihnen veröffentlichten Dokumente, die letztendlich eine Entscheidungsgrundlage für eine Umwidmung der Fläche in eine gewerbliche Fläche darstellen sollen, basieren auf Fehlern und Falschaussagen. 1. Das Kanzlerfeld braucht kein Ortszentrum in Form eines Vollversorgers. Lamme	Nahversorgung umfasst ein ausreichendes Angebot an Waren des täglichen Bedarfes vor Ort in fußläufiger Erreichbarkeit. Die Einkaufsstandorte in Lamme, Watenbüttel oder im Stadtteilzentrum Weißes Ross zählen nicht zur Nahversorgung des Stadtteiles Kanzlerfeld, da sie deutlich außerhalb des fußläufig erreichbaren Umfeldes liegen. Der geplante Lebensmittelmarkt befindet sich in integrierter Lage innerhalb eines

	und Watenbüttel, sowie das Weiße Ross sind in absoluter Nähe u. befriedigen die Bedürfnisse der Kanzlerfelder ausreichend. Es war auch nur die Rede von einem Vollversorger. Herr Görge stelle sich selbst als Nahversorger für die Zukunft vor.	Nahversorgungsbereiches der Kategorie 5 des Standortkonzeptes Zentrale Nahversorgungsbereiche. Bezüglich der Nahversorgungsfunktion ist die Betriebsform Vollversorger oder Discounter unerheblich. Vollversorger verfügen über eine größere Sortimentstiefe und insbesondere auch Frischprodukte. Discounter verfügen hingegen nur über ein eingeschränktes Warensortiment.
73.2	2. Die Widmung sieht den Erhalt der Fläche für eine Kinder-/Jugendeinrichtung vor. Seit einigen Jahren findet im Kanzlerfeld ein Generationenwechsel statt. Es sind zusätzlich allein durch das Neubaugebiet im Kanzlerfeld zahlreiche Familien mit Kindern hierher gezogen. Warum im Stadtrat gesagt wird, es gibt nicht mehr genügend Kinder im Kanzlerfeld, stimmt uns Eltern fassungslos. In Spielplätze wird trotz reger Nutzung seit Jahren nicht mehr investiert. Die Kindergärten, speziell der Geschwister- Sperling-Kindergarten muss mit 90 Kindern auf engstem Raum hausen. Es gibt kein Jugendzentrum, wo sich Jugendliche zu angemessenen Bedingungen treffen können!!! So mal eben nach Lamme oder Watenbüttel auszuweichen ist für Jugendliche nicht so einfach möglich!!! Es stimmt fassungslos, wie Sie somit überhaupt eine Umwidmung in Betracht ziehen.	Zum Bedarf einer Kitafläche siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.6. Der Zustand von Spielplätzen außerhalb des Plangebietes ist nicht relevant für dieses Bebauungsplanverfahren. Die Vorhaltung von Jugendeinrichtungen wie beispielsweise ein Jugendzentrum ist eine soziale Infrastruktureinrichtung. Sie ist unbestritten wünschenswert. Die Sicherung der Nahversorgung ist ein wichtiger Bestandteil der gemeindlichen Daseinsvorsorge. Als öffentlicher Belang im Rahmen der Abwägung wiegt dieser schwerer als die Vorhaltung einer Jugend- oder einer Kita-Einrichtung.
73.3	3. Mitten im Zentrum des Kanzlerfeldes soll plötzlich ein Supermarkt stehen und ein neues Zentrum repräsentieren. Das Kanzlerfeld braucht ein solches Monument nicht. Die Kanzlerfelder sind ins Kanzlerfeld gezogen wegen der Grünflächen und der Ruhe, eines Wohngebietes sowie seiner attraktiven Lage. Der Bau macht die Lage unattraktiv und führt zu erhöhter Lärmbelästigung (ein Mehr an Autos, Besuchern des Supermarktes, LKWs, die anliefern etc.). Die Grundstückpreise sinken...Gefährdung der Schulwege für die Kinder...	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.18.
73.4	4. Das Kanzlerfeld ist kein Gewerbegebiet u. deswegen soll auch eine Umwidmung nicht erfolgen. Herr Görge kann sich woanders ein Denkmal setzen, z.B. in Wedlenstedt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 28.15.
73.5	5. Das Gebäude ist tatsächlich höher als angegeben, denn es kommt noch eine Photovoltaik auf das Dach!	Die Photovoltaikanlagen sind im Vorhabenplan als Option vorgesehen. In den nachfolgenden Überarbeitungen des Bebauungsplanentwurfes ist die Photovoltaikanlage zeichnerisch dargestellt worden. In der aktualisierten Planfassung ist die Photovoltaikanlage nicht mehr auf dem Dach der Markthalle, sondern auf der niedrieger gelegenen Dachfläche der Lieferzone. Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

		darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe auch nicht durch haustechnische Anlagen überschritten werden.
73.6	Nach alledem können Sie eine Umwidmung nicht vornehmen. Das Bürgergehör sehe ich im Übrigen als verletzt an. Sie legen die Dokumente in den Sommerferien aus, wo Sie sich drauf verlassen können, dass viele Bürger im Urlaub sind und keine oder nur eine kurze Möglichkeit der Prüfung und des Einspruches besteht. Das ist sowohl verwaltungsrechtlich als auch grundrechtlich be mit gleichlautendem Datum. Diese ist unter derdenklich!	Nach allgemeiner Rechtsprechung ist eine Auslegung während der Sommerferien nicht zu beanstanden. In diesem Fall hat die Auslegung zu mehr als einem Drittel außerhalb (vor) der Sommerferien stattgefunden. Die Auslegung begann am 18.07.2014, die Ferien begannen am 31.07. 2014.
73.7		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes
74	**Stellungnahme Nr. 74** **Schreiben von *Name* vom 14.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
74.1	Gegen das oben genannte Bauvorhaben möchte ich meine ausdrücklichen Einwände äußern und bitte um die schriftliche Beantwortung der nachfolgenden Fragen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 40.2.
74.2	Meine Frau und ich haben uns vor etwas mehr als 10 Jahren im Kanzlerfeld niedergelassen, weil wir beide die Nähe zur Innenstadt und das Wohnen im Grünen als optimalen Kompromiss sehen. Die Innenstadt ist leicht und schnell mit dem Fahrrad und per Bus zu erreichen. Gleichzeitig lebt man hier im Grünen und hat Ruhe und Entspannung, wenn man es möchte. Zudem war uns wichtig, dass Apotheke, Supermarkt und Ärzte direkt vor Ort sind, falls schnell noch eine Besorgung ansteht oder ein plötzlicher Krankheitsfall auftritt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.18.
74.3	Der hiesige Görgemarkt bietet uns Anwohnern ein mehr als ausreichend großes Sortiment an Waren und man bekommt eigentlich immer, was man möchte. Was bekommen wir also durch einen solchen Supermarkt für Vorteile? Wir brauchen nicht mehr Waren, sie reichen bisher immer aus. Wir brauchen keine größere Produktpalette, die bisherige deckt den Bedarf vollständig.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.
74.4	Herr Görge stellt das Argument in den Raum, eine derart „kleine" Fläche wäre unrentabel. Gleichzeitig ignoriert er aber die Argumentation des Architekten (Herr Quiram), dass eine Erweiterung durch die lange leerstehenden, angrenzenden Flächen im Gebäude ohne weiteres möglich wäre. Ich möchte von Ihnen gerne wissen, ob letzterer Umstand auch den Verantwortlichen der Stadtplanung bekannt ist. Und	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.4 sowie lfd. Nr. 32.2 und 59.5.

	wenn ja, wieso Herr Görge trotzdem eine wertvolle Grünfläche versiegeln darf?	
74.5	Weiterhin widerspricht sich Herr Görge selbst, indem er einen Supermarkt in der Innenstadt (ehemaliges City Kino) neu eröffnete, der viel kleiner ist, als der im Kanzlerfeld (500m² gegenüber 670 m² !!). Wäre eine solch kleine Fläche wirklich unrentabel, hätte er sich im Kanzlerfeld nicht all die Jahre halten können und hätte auch den Laden in der Stadt niemals auch nur in Planung geben dürfen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 59.8.
74.6	Weiterhin kündigte Herr Görge an, den jetzigen Markt aufzugeben, wenn er nicht auf der Grünfläche einen größeren Markt errichten darf. Auch dies zeigt in meinen Augen, dass Herr Görge keine plausiblen Argumente für den Bau vorweisen kann. Zumal ein anderer Investor bereits an den jetzigen Verkaufsflächen interessiert ist. Allerdings nur, wenn die Grünfläche erhalten bleibt. Für mich sieht das nach einer Win-Win-Situation für das Kanzlerfeld aus. Besser könnte es doch gar nicht sein! Und ich bin mir sehr sicher, dass Herr Görge sehr schnell einlenken würde, wenn die Stadt ihm dies einmal deutlich sagen würde. Wenn jemand anderes es sich zutraut, rentabel mit der vorhandenen Fläche umzugehen, dann hege ich den Verdacht, Herr Görge wirtschaftet allgemein schlechter. Aber wird das mit einer größeren Marktfläche besser? Ich bezweifle das stark. Der Zuschlag an den zweiten Investor würde eine Menge Kosten sparen.	Zu Thema andere Investoren siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 68.10.
74.7	Ich habe an den Informationsveranstaltungen teilgenommen, in denen unter anderem die Verkehrsplanung vorgestellt wurde. Sie war leider wenig durchdacht, was den verantwortlichen Planern von vielen Anwesenden auch durch gezieltes Hinterfragen aufgezeigt wurde. Schließlich wurde zugegeben, dass noch vieles ungeklärt sei und ich hatte den Eindruck, dass die Kosten für die neue Verkehrsplanung das bis dato geschätzte Volumen um ein Vielfaches übersteigen werden.	Bei der zitierten Informationsveranstaltung wurde ein „Masterplan“ mit grundsätzlichen Planungsideen und Ansätze zur Umgestaltung der Bundesallee vorgestellt und erörtert. Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass Details nicht abschließend geklärt sind und konkrete Fragen teilweise offenbleiben. Die Planung wurde zwischenzeitlich auch nicht weiter konkretisiert, sodass diese im Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt werden kann.
74.8	Weiterhin wird ein solch großes Bauprojekt, neben dem Baulärm und -schmutz, auch die Straßen in Mitleidenschaft ziehen, was wiederum Sanierungskosten nach sich zieht.	Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird der Vorhabenträger verpflichtet, während der Bauarbeiten die Straßen regelmäßig zu säubern und etwaige Straßenschäden nach Fertigstellung des Vorhabens auf eigene Kosten zu beseitigen
74.9	Die Läden, die sich angrenzend zum Görgemarkt befinden, werden mit großer Wahrscheinlichkeit viel Laufkundschaft verlieren. Auch das könnte verhindert werden, indem	Zu den Auswirkungen auf den Bestand siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 39.5. Die Vermietung einer Immobilie kann von der Verwaltung nicht gesteuert werden. Im Übrigen wird bezüglich der Ansiedlung eines

	dem anderen Interessenten der Vorzug gegeben wird.	anderen Interessenten am Altstandort auf die Stellungnahme zu lfd. Nr. 68.10 verwiesen.
74.10	Ich habe auch die Befürchtung, dass alle Argumente für die Notwendigkeit eines größeren Marktes nur der Tatsache geschuldet sind, dass Herr Görge die Konkurrenz in Watenbüttel und Lamme fürchtet (was Unsinn ist) oder sogar hier Kundschaft abziehen möchte.	Mit der Planung wird in erster Linie die Sicherung der Nahversorgung des Gebietes verfolgt. Gleichwohl muss für den Betreiber eine auskömmliche Wirtschaftlichkeit gegeben sein, um den Betrieb vorhalten zu können. Im Rahmen der Umstellung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde das Einzelhandelsgutachten aktualisiert. Dabei wurde aufgrund weitergehender Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung das Vorhaben schärferen Prüfkriterien unterzogen. Mit Hilfe einer Auswirkungsanalyse wurde eine verträgliche Verkaufsflächenobergrenze ermittelt, bei deren Berücksichtigung keine negativen Auswirkungen auf Nahversorgungsstandorte benachbarter Stadtteile zu befürchten sind. Die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche wurde in den textlichen Festsetzungen bei der Aktualisierung des Bebauungsplanes entsprechend angepasst.
74.11	Ich finde es allein' ein Unding, dass ein solches Wellblechgebäude in ein grünes Wohngebiet gepfropft werden darf und den Bewohnern nicht einmal eine vorherige Abstimmung zugestanden wird. Ich finde es unmöglich, dass diejenigen, die hier ihren Lebensmittelpunkt haben, nicht über solche Vorhaben informiert und befragt werden bevor sie in die Planung gehen. Wir wurden jedenfalls weder von der Stadt, noch von Herrn Görge vorab informiert.	Der Vorwurf, die betroffenen Bürger würden nicht über das Vorhaben informiert und befragt werden, bevor es in die Planung geht, geht fehl. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und öffentliche Auslegung der Planung im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens dient explizit der Information und der Beteiligung der Öffentlichkeit im Frühstadium der Planung. Im Übrigen muss eine Planung für die Öffentlichkeitsbeteiligung einen bestimmten Konkretisierungsgrad erreicht haben, damit die jeweiligen Auswirkungen einer Planung überhaupt angemessen abgeschätzt und beurteilt werden können. Des Weiteren steht den betroffenen Bürgern im Rahmen der öffentlichen Auslegung die Möglichkeit offen, sich mit der konkretisierten Planung auseinander zu setzen und bei Bedarf Einwendungen geltend zu machen. Der Bebauungsplan entfaltet erst seine Rechtswirksamkeit nach erfolgreichem Abschluss des Verfahrens. Dabei ist zu beachten, dass ein Planverfahren immer ergebnisoffen ist und sich die Planung während des Verfahrens ändern kann, oder das Planverfahren nicht zum Abschluss kommt.
74.12	Wir, bzw. unsere Kinder nutzen die Grünfläche und den Bolzplatz am Franz-Rosenbruch-Weg regelmäßig, um Drachen steigen zu lassen und Fußball oder Verstecken in den Büschen zu spielen. Es gibt keine bessere Fläche und keine bessere Nutzung für sie. Schließlich wirbt das Kanzlerfeld für	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.18.

	sich selbst mit „Wohnen im Grünen". Dies sehe ich nun durch die, aus meiner Sicht, völlig überdimensionierte Neuplanung eines Megamarktes von Herrn Görge mehr als gefährdet. Es widerspricht dem Motto und dem Vorteil unseres Stadtteils.	
74.13	Das potentielle Baugebiet wurde für Kinder und Jugendzwecke gewidmet. Es gibt sonst keine vergleichbare, angemessene Ausgleichsfläche. Ich kenne keinen hier, der mehr Verkehr durch Laster möchte. Oder ein größeres Angebot an Waren. Oder eine Grünfläche weniger. Denn gerade wegen der Nähe zur Natur und der Ruhe ziehen die Leute hierher.	Der bisher gültige Bebauungsplan setzt eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz. Der Bedarf an Kita-Plätzen wird an anderer Stelle gedeckt (siehe hierzu Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.6). Der Bolzplatz wird an anderer Stelle ersetzt (siehe hierzu Stellungnahme zu lfd. Nr. 7.3). Auf die bisherige Festsetzung kann insofern verzichtet werden. (Siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 47.6). Es ist nachvollziehbar, dass benachbarte betroffene Bürger keine Veränderung ihrer gewohnten Umgebung wünschen. Das Vorhaben ist jedoch notwendig, um die Nahversorgung zugunsten der Allgemeinheit langfristig zu sichern (siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.18).
74.14	Ich appelliere daher an den gesunden und ökonomisch denkenden Menschenverstand aller zuständigen Mitarbeiter der Stadt und bitte sie, die jeweiligen Umstände nochmals zu hinterfragen, aus mehreren Blickwinkeln zu betrachten und neu zu überdenken. Meiner Meinung nach gibt es eine einfache und kostengünstige Lösung, die mit Sicherheit von der Mehrheit der hiesigen Bewohner voll unterstützt werden wird. Ich danke Ihnen für das Lesen meines Schreibens und im Voraus für die Beantwortung meiner Fragen.	Bei der Auswertung der Einwendungen werden alle Aspekte überprüft und abgewogen. Im Rahmen der Umstellung des Planverfahrens wurde die Planung überarbeitet.
74.15		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
75	**Stellungnahme Nr. 75** **Schreiben von *Name* vom 13.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
75.1	Nach Sichtung der ausgelegten Planungsunterlagen habe ich erhebliche Einwände gegen die Planung eines Supermarkt-Neubaus am Franz-Rosenbruch- Weg. Das Kanzlerfeld verfügt im Stadtteilmittelpunkt am David-Mansfeld-Weg über eine gut funktionierende Nahversorgung mit Lebensmitteln. Nachdem im Einkaufszentrum die Gaststätte und der Drogeriemarkt geschlossen wurden, stehen hier auch Flächen zur Ausweitung der Nahversorgung zur Verfügung. Mit diesen Flächen sollte die Versorgung des Bereichs Kanzlerfeld und Tiergarten hinreichend gesichert werden können -	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.4.

	sofern der Supermarkt-Inhaber zu Kompromissen bereit ist.	
75.2	Von daher ist mir unverständlich, dass die Stadt Braunschweig eine öffentliche Grünflache zur Nutzung für einen Supermarkt-Neubau aufzugeben bereit ist. Die betroffene Grünfläche prägt bisher den Eingangsbereich zum Stadtteil sehr positiv und integriert sich gut in die Bundesallee. Allgemein wird von vielen Bürgern der ruhige und grüne Charakter des Stadtteils geschätzt. Nun zeigen die Planungsunterlagen anstelle der Grünflache einen Supermarktklotz in Industriebauweise mit überdimensionalen Werbeanlagen und die fast vollständige Versiegelung der Fläche durch Parkplätze. Damit würde das Stadtbild erheblich beeinträchtigt und der Wohnwert im Umfeld gemindert.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.18.
75.3	Hinzu käme die Entwertung des bisherigen Einkaufszentrums, das nachbarschaftlich mit Kindergarten und Wichernhaus, Arztpraxen, Apotheke, Imbiss und kleineren Geschäften verbunden ist. Hier können die Bürger auf kurzen Wegen viele Dinge erledigen. Wenn nun der Lebensmittelbetrieb als wichtigster Anziehungspunkt aus dem bisherigen Stadtteilzentrum abgezogen und auf die andere Seite der Bundesallee verlagert wird, ist mit der weiteren Zunahme von Leerständen, Verwahrlosung und Wegfall von Versorgungsbereichen und den damit verbundenen Arbeitsplätzen zu rechnen. Das bedeutet für die Bürger in der Konsequenz weitere Wege (z.B. zum Imbiss, zur Fahrschule, zur Post, zur Bank, zum Bäcker, zum Blumenladen) statt integrierter Nahversorgung. Was man jetzt noch zu Fuß oder per Rad erledigen kann, ginge dann nur noch per Auto oder Bus -mit allen negativen Folgen für die Umwelt und für das soziale, nachbarschaftliche Klima im Stadtteil.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 39.5.
75.4	Nach dem ehemaligen Lebensmittelladen an der Pfleidererstraße hätte der Stadtteil eine weitere ungenutzte Immobilie am David-Mansfeld-Weg, die sich rasch zu einem Schandfleck entwickeln könnte. Fraglich ist auch die Lebensdauer des neuen Supermarktes. Auf der Stadtbezirksratssitzung zu diesem Thema wurde darauf hingewiesen, dass der Lebensmitteleinzelhandel heute für ca. 10 Jahre plant. Danach könnte also auch die neue Immobilie abgeschrieben sein, das wäre dann der dritte Leerstand im Kanzlerfeld. Eine zukunftsfähige Stadtplanung sieht anders aus. Bitte überarbeiten Sie die Planung, um auch zukünftig eine	Der aufgegebene Lebensmittelladen an der Pfleidererstraße ist zwischenzeitlich einer anderen Nutzung zugeführt worden, insofern besteht an dieser Stelle kein Leerstand. Mit Mitteln der Bauleitplanung kann eine Nutzungsdauer nicht gezielt gesteuert werden.

	funktionierende Infrastruktur im Stadtteilmittelpunkt bereitzustellen.	
75.5		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
76	**Stellungnahme Nr. 76** **Schreiben von *2 Namen* vom 14.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
76.1	In folgenden Punkten nehmen wir Stellung zu den ausgelegten Planungsunterlagen: <u>1. Städtebauliche Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB</u> Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Gemeinde hat einen Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die städtebauliche Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird mit der Sicherstellung der Nahversorgung im Stadtteil Kanzlerfels begründet. Durch die ausgelegten Unterlagen ist nicht belegt, dass es des Vorhabens bedarf, um die verbrauchernahe Nahversorgung insbesondere mit Lebensmitteln auf absehbare Zeit sicherzustellen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.
76.2	Der Gutachter führt aus, dass für das Jahr 2015 eine Verkaufsflache von ca. 725 - 750 qm für Nahrungs-/Genussmittel für die Nahversorgung des Stadtteils Kanzlerfeld ausreiche. Das entspricht dem Gutachten Dr. Acocella aus 2010 und ist nachvollziehbar. Warum 2015 noch 725-750 qm Verkaufsfläche ausreichend sind, bereits 2020 aber eine Verkaufsflache von 1.400 - 1.500 qm erforderlich sein soll-also eine Verdoppelung innerhalb von 5 Jahren -, legt das Gutachten jedoch nicht dar.	Im Rahmen der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf ein Normalverfahren wurde das Einzelhandelsgutachten aktualisiert. Dabei wurden im Gegensatz zum Gutachten 2014 mögliche Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Nahversorgung insgesamt mittels einer Auswirkungsanalyse ermittelt. Darüber hinaus wurden weitergehende Anforderungen nach LROP und RROP berücksichtigt. Mit den geänderten verschärften Prüfvorgaben ist nunmehr eine Verkaufsfläche von insgesamt 1070 m² gutachterlich als verträglich ermittelt worden. Diese Begrenzung ist in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.
76.3	Die für das Neubauvorhaben angedachte Verkaufsfläche von 1.200 qm wirft die Frage auf, ob es hier wirklich nur um die Nahversorgung geht. Nach Aussage des verantwortlichen Planers Hr. Meißner im Rahmen der Erläuterung des Planvorhabens auf der Stadtbezirksratssitzung am 21.05.2014 geht es um den Einzugsbereich Lehndorf, Lamme, Kanzlerfeld, Watenbüttel, Völkenrode und das Anziehen von Kundenströmen über die Durchgangsstraße Bundesallee, also weitaus mehr als die Nahversorgung des Stadtteils Kanzlerfeld.	Die Ortsteile Lehndorf, Lamme, Watenbüttel, Völkenrode stellen nicht das geplante Einzugsgebiet des geplanten Betriebes dar. Gleichwohl wurden im Rahmen des aktualisierten Einzelhandelsgutachtens die Auswirkungen des neuen Marktes auf die Nahversorgungsstandorte der benachbarten Stadtteile durch Umverteilung der Kaufkraftströme untersucht. Es wird davon ausgegangen, dass ab einer bestimmten relativen und/ oder absoluten Größenordnung, in der Regel ab 10 % Umsatzverteilung, als Indiz für städtebauliche Wirkungen angesehen werden können. Bei

		dem Planvorhaben wird dieser Schwellenwert nicht erreicht. Darüberhinaus werden die Prüfkriterien zur Klassifizierung als nicht raumbedeutsame Nahversorgung eingehalten.
76.4	Der Stadtteil Kanzlerfeld hat ein Nahversorgungszentrum nördlich der Bundesallee, das nach wie vor Flächen zur Verfügung hat für einen Lebensmittelmarkt (ca. 670 qm) und darüber hinaus Erweiterungsmöglichkeiten bietet mit den Flächen der ehemaligen Gaststätte und des ehemaligen Schlecker-Marktes. Es besteht also ein ausreichendes Raumangebot. Wenn die Vorhabenträgerin die bestehenden Möglichkeiten nicht nutzen möchte, liegt das daran, dass EDEKA als der Mieter des neuen Marktes weitergehende Interessen hat. Es geht letztlich also um die Optimierung der wirtschaftlichen Belange von EDEKA und der Vorhabenträgerin. Diese wirtschaftlichen Belange können nicht die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB begründen.	Zur Erweiterungsmöglichkeit der Verkaufsfläche siehe Stellungnahme zu Nr. 1.4. Die vorgesehene Planung dient nicht der Befriedigung privater wirtschaftlicher Interessen eines einzelnen Betreibers oder Vorhabenträgers, wie hier unterstellt wird. Das Erfordernis der Sicherung der Nahversorgung durch Erweiterung der Verkaufsflächen hat sich bereits bei der Ansiedlung des derzeitigen Betreibers abgezeichnet. 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 Nahversorgungsbereiches des Stadtteiles Kanzlerfeld.
76.5	Verwiesen sei in diesem Zusammenhang auch auf mehrfache mündliche Begründungen des potenziellen Mieters, dass die Vergrößerung der Nahversorgungsflächen insbesondere auch dadurch erforderlich werde, dass an anderer Stelle in Braunschweig - im BRAWO-Park am Bahnhof sowie an der Hamburger Straße - Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von ca. 4000 qm in Planung seien. Der Lebensmittelmarkt im BRAWO-Park wäre laut Lokalpresse der größte Deutschlands und wird ebenfalls von EDEKA geplant. Diese selbst herbeigeführte „Konkurrenz" durch zentrale Supermärkte kann wohl kaum als Begründung für eine Ausweitung der Nahversorgungsflächen des gleichen Konzerns dienen.	Der Bezug auf die großen Verkaufsflächen an den Standorten BRAWO-Park und Hamburgerstraße verdeutlicht die im gesamtem Bundesgebiet zu beobachtende Verkaufsflächenentwicklung von Lebensmittelmärkten. Die zitierten Standorte wirken sich allgemein auf die Einzelhandelsstruktur der Gesamtstadt aus. Die Verträglichkeit der Auswirkung wurde im Rahmen der Entwicklung der jeweiligen Märkte gutachterlich überprüft. Für die Nahversorgung des Kanzlerfeldes haben sie jedoch nur marginale Bedeutung.
76.6	Aus kommunaler Sicht können Anforderungen an die Nahversorgung nur unabhängig von spezifischen wirtschaftlichen Interessen in Relation zum jeweiligen Wohngebiet und der Zahl der Einwohner erfolgen. Durch die Realisierung des Planvorhabens ergäbe sich für den Stadtteil Kanzlerfeld im bestehenden plus neuen Nahversorgungsbereich eine potenzielle Gesamtverkaufsfläche von deutlich über 2.000 qm. Diese Größe benötigt der Stadtteil Kanzlerfeld auch längerfristig nicht, zumal Abnahme und Alterung der Bevölkerung prognostiziert werden. Es ist also damit zu rechnen, dass	Die Bedeutung des Stadtteilzentrums am David-Mansfeld-Weg für den Stadtteil Kanzlerfeld wird gesehen. Dieser Bereich wurde daher nach dem Standortkonzept Zentrale Nahversorgungsbereiche als zentraler Versorgungsbereich der Kategorie 5 eingestuft. Um das Nahversorgungszentrum Kanzlerfeld langfristig in seinem Bestand zu sichern, wurde der zentrale Versorgungsbereich unter Berücksichtigung der Option, den Lebensmittelmarkt auf die südlich gegenüberliegende Freifläche zu verlagern und damit die für einen Vollversorger not-

	das Neubauvorhaben zu Lasten anderer Standorte ginge, insbesondere zu Lasten der bestehenden Stadtteilzentren Lehndorf und Kanzlerfeld. Das bestehende Stadtteilzentrum am David-Mansfeld-Weg ist nachbarschaftlich mit Kindergarten und Wichernhaus, Arztpraxen, Apotheke, Imbiss und kleineren Geschäften integriert und von hohem Wert für das Leben im Stadtteil.	wendige Größe zu ermöglichen, entsprechend vergrößert festgelegt. Bezüglich der Gesamtverkaufsfläche siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 68.13).
76.7	Im Zentrenkonzept Einzelhandel (Stand 2010) wird dazu generell ausgeführt: "Die Lebensmittelmärkte sind ohne Zweifel die wichtigsten Magnetbetriebe in den Stadtteilzentren und anderen integrierten Lagen. Um diese Einrichtungen herum gruppiert sich eine Vielzahl weiterer privater und öffentlicher Dienstleistungen, die einen funktionierenden Zentralen Versorgungsbereich arrondieren... Die Nahversorgungsstruktur als wesentliches Element kommunaler Daseinsvorsorge ist in den zentralen Standorten, leistungsfähigen Ortsteilen in den Gemeinden und Stadtteilzentren der Städte (integrierte Versorgungsstandorte) bedarfsgerecht zu modernisieren, zu sichern und zu entwickeln ... Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die-Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot)... Lebensmittelbetriebe verlassen vielerorts ihre bisherigen Standorte in zentralen Versorgungsbereichen um sich an gut frequentierten Ausfallstraßen neu anzusiedeln. Durch den Wegzug der Frequenzbringer verlieren angestammte Zentren an Attraktivität und auch andere Betriebe verlieren damit häufig ihre wirtschaftliche Existenzgrundlage. ln der Konsequenz führt diese Entwicklung zu einer schleichenden Erosion der zentralen Versorgungsbereiche.“	Basierend auf den zitierten Planungsmaximen wurden in der Ergänzung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel von 2010, dem Standortkonzept Zentrale Nahversorgungsbereiche, die Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereiche der einzelnen Stadtteile definiert. Neuansiedlungen von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben dürfen nur in integrierter Lage in einem solchen festgelegten Nahversorgungsbereich erfolgen. Angestammte Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe in integrierter Lage, die aufgrund ihrer Größe im Bestand gefährdet sind, sollen unterstütz werden, sich innerhalb des Bestandes oder in unmittelbarer Umgebung zu erweitern.
76.8	Die hier grundsätzlich beschriebene Problematik muss auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Franz-Rosenbruch-Weg" berücksichtigt werden. Wenn in diesem Fall der Lebensmittelbetrieb aus dem bisherigen zentralen Versorgungszentrum abgezogen und an die gut frequentierte Ausfallstraße Bundesallee verlagert wird, ist mit der beschriebenen schleichenden Erosion des Stadtteilzentrums mit allen negativen Folgen wie Zunahme von Leerständen, Verwahrlosung und Wegfall von Versorgungsbereichen zu rechnen. Das bedeutet	Die in der Ergänzung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel von 2010 dargestellte Problematik trifft auf das Vorhaben nicht zu. Mit der dargestellten Fallgestaltung ist die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes außerhalb eines festgelegten zentralen Nahversorgungsbereiches in nicht integrierter Lage gemeint. Wie bereits unter 76.6 erläutert, ist der überplante Bereich Bestandteil des festgelegten zentralen Nahversorgungsbereiches.

	für die Bürger in der Konsequenz dann weitere Wege (z.B. zur Post, zur Bank, zum Bäcker, zum Blumenladen...) statt integrierter Nahversorgung.	
76.9	Da diese grundsätzliche Problematik kaum ignoriert werden kann, fordern die Gutachter eine enge Verzahnung des Plangebiets mit seinem Vorhaben mit dem bestehenden Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg. Nur eine solche enge Verzahnung gefährde die Versorgungsstrukturen nicht. Allerdings enthält der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keinerlei Festsetzungen, die die enge Anbindung gewährleisten würden. Dies wäre nur möglich im Rahmen einer integrierten Gesamtplanung, die das bestehende Stadtteilzentrum, den öffentlichen Raum mit allen betroffenen Verkehrswegen und das Plangebiet mit seinem Vorhaben umfassen müsste.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.7.
76.10	Vor einiger Zeit wurden Informationsveranstaltungen zur Überplanung der Bundesallee durchgeführt, an der sich viele Bürgerinnen und Bürger aus dem Stadtteil beteiligt haben, unter anderem auch unter dem Gesichtspunkt der Integration des Bebauungsplanverfahrens „Franz-Rosenbruch-Weg" mit dem bestehenden Stadtteilzentrum. Nun ist die Überplanung der Bundesallee b.a.w. zurückgestellt, insbesondere wegen des Zeitbedarfs für eine Stadtbahnplanung, die ggf. erhebliche Auswirkungen im Stadtteilzentrum Kanzlerfeld hätte. Diese Zurückstellung der Verkehrsplanung und einer integrierten Gestaltung des Stadtteilmittelpunkts Kanzlerfeld führt dazu, dass die Bundesallee als stark frequentierte Ausfallstraße unvermindert eine Schneise zwischen Nord- und Südostteil des Kanzlerfeldes bildet. Neben einer fehlenden Verzahnung des Plangebiets mit seinem Vorhaben mit dem bestehenden Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg würde die isolierte Realisierung des Bebauungsplanverfahrens „Franz-Rosenbruch-Weg" zusätzlich für den größten Teil der Stadtteilbewohner einen gegenüber der derzeitigen Situation durch die notwendige Querung der Bundesallee erschwerten Zugang zum Lebensmittelmarkt bedeuten.	Die Bundesallee als Ortsdurchfahrt hat unbestritten eine hohe Verkehrsbelastung und damit eine trennende Wirkung. Sie stellt aber kein unüberwindbares Hindernis dar (siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr.39.5).
76.11	Zusätzlich wirkt die geplante Ausrichtung des neuen Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück einer Integration mit dem bestehenden Einkaufszentrum entgegen. Um den Bezug herzustellen, der in den Unterlagen gefordert wird, müsste der Eingang des	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.14.

	Marktbereiches nach Norden offen zur Bundesallee und zum bestehenden Einkaufszentrum ausgerichtet sein und nicht nach Südosten zum Parkplatz und angrenzenden Wohngebiet.	
76.12	2. Dimensionierung und Beeinträchtigung des benachbarten Reinen Wohngebiets Der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BlmSchG besagt, dass bei einer raumbedeutsamen Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.13.
76.13	Laut Planentwurf ist beabsichtigt, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb direkt neben ein Reines Wohngebiet zu setzen, obwohl die Orientierungswerte der TA Lärm und der DIN 18005 nicht eingehalten werden und der Bedarf- wie unter Punkt 1 dargelegt- an anderer Stelle weitgehend gedeckt werden kann. Die Dimensionierung des Planvorhabens sprengt die Größe der vorhandenen Grundstücksfläche und führt in mehrfacher Hinsicht zu unzumutbaren Nachteilen für das benachbarte Wohngebiet. a) Höhe, Länge und Breite des Baukörpers sind in der Gesamtdimension weder stadtbild- noch nachbarschaftsverträglich und führen zusammen mit der vorgesehenen Parkplatzanlage zur fast vollständigen Versiegelung der bisherigen Grünfläche.	Zur Einhaltung des Lärmschutzes siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.19. Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.41.
76.14	b) Die Ausrichtung des Baufensters ermöglicht keine Integration mit dem bestehenden Einkaufszentrum.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.14.
76.15	c) Die Parkplätze sind nicht zur Straße ausgerichtet, sondern zu den angrenzenden Wohngrundstücken, so dass die direkten Anwohner erheblich durch Lärm und Abgase belastet werden.	Die Stellung des Baukörpers wurde auch so gewählt, um eine alleinige Anordnung der benötigten Stellplätze entlang der Bundesallee zu vermeiden. Diese vom Investor zunächst gewünschte Anordnung hätte von der Bundesallee aus zunächst den Blick allein auf die Stellplatzanlage gelenkt. Um die Ecksituation angemessen baulich zu fassen, verläuft der Baukörper jetzt im Wesentlichen der Stauffenbergstraße folgend. Durch die Überarbeitung des Lärmschutzkonzeptes werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten (siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.19). Maßgebliche Grenzwerte werden auch durch Abgase (siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.38) nicht überschritten.

76.16	d) Die Werbeanlagen, insbesondere der geplante Werbepylon, sind offensichtlich auf eine größere Außenwirkung angelegt als die Nahversorgung des Kanzlerfeldes erfordert.	Auf den Werbepylon wurde verzichtet. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.6 verwiesen.
76.17	e) Die Lärmschutzeinrichtungen sind, wie die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, ungenügend.	Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert (siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.19).
76.18	f) Lichtemissionen sind bisher in den Planungsunterlagen noch gar nicht angesprochen. Dabei ergeben sich durch Parkplatzbeleuchtung und Werbeanlagen erhebliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.24.
76.19	Wenn in diesem Zusammenhang darauf verwiesen wird, dass die Lage des Baukörpers in etwa dem bisher festgesetzten Baufenster für die ursprünglich vorgesehene Kindertagesstätte entspricht, so ist das nicht nachvollziehbar. Eine Kindertagesstätte dieser Dimension mit fast vollständiger Flächenversiegelung ist kaum denkbar. Insbesondere waren in der bisherigen Planung dort, wo jetzt die Zufahrtsflachen und die Stellplatze vorgesehen sind, definitiv keine Verkehrsflächen und Stellplatzflächen in der geplanten Größenordnung vorgesehen, sondern lediglich ein Bolzplatz.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.44.
76.20	<u>3. Verkehrsproblematik</u> Das Verkehrsgutachten 2014 geht bei einer Verkaufsfläche von 1200 qm von durchschnittlich 1030 Kunden/Tag aus. Es leitet diese Kundenzahl ab aus der Zahl der Kunden/Tag am alten Standort, der eine Verkaufsfläche von ca. 670 qm aufweist. Unberücksichtigt bleibt auf diese Weise der Mitnahmeeffekt durch zusätzliche Kunden, die nicht im Nahversorgungsgebiet ansässig sind, durch die optisch wirksame Verlagerung an die Ausfallstraße Bundesallee aber zusätzlich anfallen dürften.	Im Quell- und Zielverkehr des Verbrauchermarktes werden alle Verkehre der Kunden-Pkw (einschließlich der so genannten Mitnahmekunden) berücksichtigt. Aufgrund der unmittelbaren Lage des alten und des neuen Marktes an der Bundesallee sind für beide Märkte Mitnahmeeffekte von 20 % unterstellt.
76.21	Gegenüber dem Gutachten 2013 unterscheiden sich die Zahlen außerdem erheblich. Während 2013 noch von 1.380 Kunden/Tag ausgegangen wurde, sind es 2014 nur noch 1.030 Kunden/Tag. Aus dieser und weiteren Annahmen resultiert eine Verringerung der Summe der Quell- und Zielverkehre von 1.530 Fahrten/Tag (2013) auf 980 Fahrten/Tag (2014). Nachvollziehbar sind die Abweichungen nicht. Wir bitten die Gründe dafür offen zu legen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.52 sowie lfd. Nr. 63.2.
76.22	Die im Zusammenhang mit dem Vorhaben auftretenden Verkehrszahlen haben erhebliche Auswirkungen sowohl für Lärmemissionen als auch für den Verkehrsfluss im Wohngebiet. Bisher nicht berücksichtigt ist	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.7.

	die Tatsache, dass Fahrten zum bestehenden Einkaufszentrum direkt über die Bundesallee möglich sind, während Ein- und Ausfahrten zum neuen Lebensmittelmarkt über Bundesallee sowie Stauffenbergstraße erfolgen sollen. Die Stauffenbergstraße ist der zentrale Zugang zum gesamten Stadtteilgebiet Kanzlerfeld Südost und bildet einen Engpass, der für zusätzliche Verkehre nicht ausgelegt ist. Dadurch dürfte sich die Stau- und Unfallgefahr in diesem Bereich erhöhen.	
76.23	<u>4. Umweltverträglichkeitsprüfung</u> Warum wurde keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt? Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S. des § 13a BauGB, erlassen im beschleunigten Verfahren, ist gem. § 13 Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet werden soll, das der UVP-Pflicht nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegt. Das Vorhaben stellt sich als großflächiger Einzelhandelsbetrieb i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dar, für welches nach dem UVPG die Pflicht zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls besteht. Im Begründungsentwurf wird lapidar erklärt, dass die Prüfung durchgeführt worden sei, sich dabei die Pflicht zur Durchführung einer UVP nicht ergeben habe. Diese Einschätzung wird durch die Unterlagen einschließlich der Gutachten nicht getragen. Der Gesetzgeber selbst geht bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (vgl. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) davon aus, dass derartige Vorhaben in der Regel mit wesentlichen städtebaulichen beeinträchtigenden Auswirkungen behaftet sind und gar mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG sowie mit nachteiligen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt verbunden sind. Es gibt zwar Ausnahmen, aber diese müssen jeweils konkret dargelegt und begründet werden. Die vorgelegten Gutachten leisten diese Arbeit nicht. Im Gegenteil: Das Verkehrsgutachten arbeitet mit anfechtbaren Zahlen, das schalltechnische Gutachten bestätigt, dass die Orientierungswerte der TA Lärm und der DIN 18005 nicht eingehalten werden. Der grünordnende Fachbeitrag	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 32.5.

	beschreibt zwar noch die vielfältigen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und das Stadtbild, bewertet sie dann aber, ohne dass dies irgendwie nachvollziehbar würde, als unerheblich. Deshalb ist das Vorhaben letztlich UVP-pflichtig, was den Weg über § 13a BauGB ausschließt. Selbst wenn man dies anders sähe, wäre angesichts der Gutachten festzustellen, dass der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 BauGB in der Abwägung fehlerfrei zu berücksichtigen, nicht genügt ist Wir bitten, dies nachzuholen.	
76.24	5. Umweltbelange und Umweltverträglichkeit Gerade der südöstliche Bereich des Plangebiets zeichnet sich durch umfangreiche Grünstrukturen aus, die seit Jahrzehnten weder siedlungsbestimmt noch intensiv genutzt sind. Wenn lediglich von einem „Gehölzsaum“ gesprochen wird, zeichnet dies ein falsches Bild. Das Plangebiet ist im südöstlichen Bereich vor den Grundstücken im Reinen Wohngebiet stark durchgrünt mit Bäumen und Sträuchern. Die Flächen sind nicht stark durch menschliche Nutzung beeinflusst, die Natur hat sich auf die dortigen Verhältnisse seit Jahrzehnten eingestellt, so dass es in die Irre führt, wenn als Vergleichsmaßstab der „Zustand der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation" herangezogen wird. Maßgeblich ist, wie sich der aktuelle Zustand von Natur und Umwelt darstellt und nicht, was an Ort und Stelle sein würde, wenn es seit Jahrtausenden keine menschliche Nutzung gäbe. Immerhin wird ausgeführt, dass der „Gehölzsaum“ aus standortheimischen Arten bestehe und die Bäume und Sträucher größtenteils einen breiten, geschlossenen Bestand, zum Teil geprägt durch ältere Bäume, darstellten. Diese Strukturen erfüllen wichtige Funktionen im Naturhaushalt. Sie beherbergen Brutplätze und stellen wichtige Nahrungshabitate für verschiedene Vogelarten, Kleinsäuger und Insekten dar. Da die Bäume, insbesondere die älteren Bäume im Plangebiet einen nicht unerheblichen Todholzanteil aufweisen, besitzen sie eine besondere artenschutzrechtliche Wertigkeit. Das Artenschutzrecht wird nur sporadisch in den Blick genommen. Eine Kartierung etwaiger Biotope und im Gebiet vorkommender geschützter Arten, insbesondere von Vogelarten wurde nicht durchgeführt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.30.

76.25	Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote in § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten grundsätzlich dem Schutz von Individuen. Daher hätte eine artenschutzrechtliche Fachprüfung durchgeführt werden müssen, die sich konkret zu dem vorhandenen Arteninventar und den möglichen Auswirkungen des Baus und des Betriebes der Einrichtung verhält. ln diesem Zusammenhang hätte auch die Behauptung nachvollziehbar belegt werden müssen, dass „Ausweichraum ähnlicher Qualität ... sich ausreichend in der Nachbarschaft des Plangebietes, welche durch große und stark durchgrünte Wohnhausgärten geprägt ist“, zu finden ist. Leider wird dies nicht belegt. Wir bitten dies nachzureichen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.31.
76.26	6. Flächenverbrauch und Nachhaltigkeit Erlauben Sie uns über konkrete rechtliche Details hinaus noch eine grundsätzliche Bemerkung zur städtebaulichen Planung. In der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 02.07.2014 wurden im Eingangsreferat zum Thema „Integriertes Stadtentwicklungskonzept" umfangreiche Kriterien für die zukünftige Stadtplanung vorgestellt. Dabei spielten Ressourcen- und Flächenverbrauch sowie Klimaverträglichkeit zu Recht eine große Rolle. Der Grundsatz der Nachhaltigkeit sollte bei jeder Planung berücksichtigt werden. Im Rahmen der Erläuterung des Bebauungsplanverfahrens „Franz-Rosenbruch-Weg" wies Herr Meißner als verantwortlicher Planer auf der Stadtbezirksratssitzung am 21.05.2014 darauf hin, dass das Vorhaben sich auf einen zeitlichen Horizont von 10 Jahren beziehe, wie heute allgemein für derartige Vorhaben des Lebensmitteleinzelhandels üblich. Das bedeutet, dass längerfristig mit diesem Vorhaben keineswegs die Nahversorgung des Stadtteils Kanzlerfeld gesichert wäre. Die wertvolle Grünfläche wäre jedoch dauerhaft vernichtet.	Der von dem Planer genannte Zeithorizont von 10 Jahren bezog sich auf den im Lebensmitteleinzelhandel üblichen Zeitrahmen für Mietverträge, der gleichzeitig die Basis für die Betrachtung einer Amortisation der baulichen Anlage darstellt. Das ist nicht zwingend gleichzusetzen mit der zu erwartenden Betriebsdauer. Der von dem Betreiber geführte vergleichbare Markt in Mascherode erfreut sich auch nach Ablauf von 10 Jahren größter Beliebtheit. Im Übrigen ist die Sicherung der Nahversorgung auch durch einen Neubau in integrierter Lage Ausdruck von Nachhaltigkeit. Durch eine attraktive zukunftsorientierte Nahversorgung kann die Bevölkerung fußläufig mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgt werden ohne auf motorisierte Fahrzeuge zurückgreifen zu müssen, um sich in anderen Stadtteilen zu versorgen und damit zusätzlichen Verkehr und Belästigung benachbarter Anwohner anderer Lebensmittelbetriebe auslösen.
76.27	Gehen Sie bitte davon aus, dass die Bewohner des Kanzlerfeldes den ruhigen und grünen Charakter ihres Stadtteils schätzen und häufig unter diesem Aspekt hier Wohneigentum erworben haben. Dies wurde u.a. auf verschiedenen Bürgerversammlungen zur Überplanung der Bundesallee deutlich. Insbesondere die Erhaltung des Alleecharakters der Bundesallee und die Erhaltung des grünen Eingangsbereiches zum Stadtteil wurden dort sehr hoch gewichtet. Bisher berücksichtigt die Planung diese Bürgerinteressen nicht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.18.

76.28	Es entsteht der Eindruck, dass spezifische wirtschaftliche Interessen dominieren. Weder sind die Belange der Bewohner des Stadtteils noch insbesondere die der unmittelbaren Wohnnachbarschaft hinreichend ermittelt und bewertet worden. Wir erwarten, dass diese Mängel behoben werden und die bisher außerordentlich unzureichende Planung entsprechend überarbeitet wird.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 33.20.
76.29		**Vorschlag der Verwaltung** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Auf den Werbepylon wurde verzichtet. Im Rahmen der Verfahrensumstellung wurde ein Umweltbericht und eine artenschutzrechtliche Erfassung geschützter Arten angefertigt. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
77	**Stellungnahme Nr. 77** **Schreiben von Familie *Name* vom 08.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
77.1	Immer, wenn wir unsere Bekannten im Kanzlerfeld Süd-West besuchen, erfreuen wir uns an der schönen Wiese. die als restliche grüne Insel in dem Wohngebiet verblieben ist. Es wäre ärgerlich, wenn dieses gewachsene Gehölz, einige Bäume sind bestimmt schon über 50 Jahre, einem nackten Industriebau weichen müssten. Die Wiese wäre dann für immer versiegelt. Aufgrund des hohen Alters mancher Bäume mit schon vorhandenem Totholzanteil dient dieser Bewuchs als Lebensraum vieler lnsektenarten. Aber auch viele Vögel finden hier einen geeigneten Lebensraum. Die Bundesallee ist eine Einfallstraße nach Braunschweig von Westen mit einem sehr hohen Verkehrsaufkommen. Das vorhandene Gehölz am nördlichen Rand der Wiese ist ein Filter gegen Abgas. Luftverunreinigung und Staub, der durch das starke Verkehrsaufkommen entsteht. Der größte Teil dieser zu schützenden Bäume soll nun einem Zweckbau geopfert werden. Ein Teil der Bäume ist schon über 50 Jahre alt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.6 sowie lfd. Nr. 25.18.
77.2		**Vorschlag der Verwaltung** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

78	**Stellungnahme Nr. 78** **Schreiben von *Name* vom 10.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
78.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.
78.2	1. Da ich im Kanzlerfeld aufgewachsen bin, habe ich den Bolzplatz in der Nähe meines Elternhauses immer zu schätzen gewusst. Kindergeburtstage sowie viele andere Nachmittage habe ich mit meinen Freunden beim Fußballspielen dort verbracht, sogar heute noch ist dieser Bolzplatz ein Treffpunkt für alle, die wieder in Braunschweig sind, um ihre Eltern zu besuchen. Der geplante Platz am Oscar-Fehr- Weg wird niemals diesen Stellenwert für uns haben können!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 7.3 sowie zu lfd. Nr. 15.6.
78.3	2. Ich beabsichtige, irgendwann mein Erbe anzutreten und das Einfamilienhaus meiner Eltern zu übernehmen. Wenn allerdings ein Riesen-Industriebau die Wiese entstellt, ganz zu schweigen von allen anderen Problemen, die dadurch verursacht werden (Lärm, KFZ-Emissionen, Geruchsbelästigung etc.), muss ich versuchen mein Erbe zu veräußern. Doch wer bitte, möchte mir dann dafür noch einen angemessenen Preis bezahlen? Das bedeutet für mich einen Wertverlust, den ich nicht verkraften kann, denn Herr Görge (der Verursacher) wird mich bestimmt nicht entschädigen wollen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.10.
78.4	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, sodass Zweifel aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füssen stehen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11.
78.5		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
79	**Stellungnahme Nr. 79** **Schreiben von *Name* vom 15.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
79.1	Zu den ausgelegten Planungsunterlagen nehme ich wie folgt Stellung:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 68.10.

	Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellen sich mir wie folgt dar: a) Der gegenwärtige Marktbetreiber hält die gegenwärtige Verkaufsfläche von 670 qm für kritisch zur Sicherung des langfristigen Bestandes. b) Gespräche zur Erweiterung der vorhandenen Ladenstruktur scheitern an der „privaten Eigentümer-Struktur". c) Es droht damit der Entfall einer Nahversorgung. d) Vor dem Hintergrund dieser drohenden Gefahr entschließt sich die Stadt, den für eine KiTa vorgesehenen Platz an diesen Marktbelreiber / Interessenvertreter zu verkaufen, der dort einen attraktiveren Lebensmittelversorger errichten wird. e) Man geht davon aus, dass die alte Ladenstruktur anschließend erfolgreich einer anderen Nutzung zugeführt werden kann. Fragen: Zu a) Welche Wettbewerber wurden einbezogen, um diese Einschätzung zu erhärten?	
79.2	Zu b) Wie ist das belegt?	Der Verwaltung wurde vom Eigentümer des derzeitigen Ladenlokals schriftlich mitgeteilt, dass in der Immobilie am David-Mansfeld-Weg die gewünschte vergrößerte Verkaufsfläche nicht zur Verfügung gestellt werden könne.
79.3	Zu c) Welche Wettbewerber wurden zwecks Sondierung möglicher Alternativen einbezogen?	Nach einer Handlungsleitlinie des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes soll bei bestandsgefährdeten Nahversorgungsbetrieben gemeinsam mit dem Betreiber nach Erweiterungsmöglichkeiten am Standort, in der zentralen Einkaufslage des Stadtteils oder im engeren Standortumfeld gesucht werden. Damit wird einem vorhandenen Betreiber zunächst der Vorzug gegeben.
79.4	Zu e) Welche verbindlichen Zusagen gibt es dazu?	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kann über Immobilien Dritter keine verbindliche Regelung zur Nachnutzung getroffen werden. Der Betreiber als langfristiger Mieter hat jedoch glaubhaft versichert, in dem von ihm genutzten Ladenlokal künftig einen Getränkemarkt und weitere Dienstleistungen anzubieten.
79.5	Ansiedeln eines Vollsortimenters in einem „Reinen Wohngebiet": Wir haben vor 14 Jahren bewusst ein Haus erworben in einem Gebiet, das als "Reines Wohngebiet" ausgewiesen und mit strikten Vorgaben versehen ist hinsichtlich Art und Weise der Bebauung, wie z.B. Farbgebung, Höhe der Hauswand (max. 7.50 m), Dachneigung (< 38 Grad). Darüber hinaus einzuhalten sind Orientierungswerte des TA Lärm und der DIN	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 28.15.

	18005. Verwundert sind wir jetzt, dass diese Vorgaben offenbar nicht gelten für den geplanten Vollsortimenter. Frage: Wie werden zukünftig die Anforderungen an ein "Reines Wohngebiet" auch durch den Vollsortimenter erfüllt ... oder ist das Kanzlerfeld kein „Reines Wohngebiet“ mehr?	
79.6	Verkehr / Wohnstraßen Die Julius-Leber Straße im Kanzlerfeld ist eine Wohnstraße mit 30 km/h Geschwindigkeitsbegrenzung. Ich sehe eine erhebliche Gefahr, dass durch massiven Kunden- / Lieferverkehr dieser Charakter verlorengeht. Forderung: Um diesen Charakter weiterhin sicherzustellen, fordere ich eine Zufahrtsbeschränkung „Einfahrt nur für Anwohner“!	Die Julius-Leber-Straße liegt außerhalb der Verkehrsachse zwischen Bundesallee und der Ein-und Ausfahrt des geplanten Marktes über die Stauffenbergstraße. Die Gefahr, dass Kunden, die nicht aus dem Ortsteil Kanzlerfeld-Süd stammen die Julius-Leber-Straße befahren, wird nicht gesehen, da für diese Personengruppe diese Wegeführung ein Umweg wäre. Im Übrigen können im Bebauungsplanverfahren keine Regelung zu verkehrslenkenden Maßnahmen in Form von Beschilderungen getroffen werden.
79.7		**Vorschlag der Verwaltung** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
80	**Stellungnahme Nr. 80** **Schreiben von *Name* vom 17.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
80.1	Zu dem o. a. Bebauungsplan habe ich einige Fragen und hoffe, sie können mir weiterhelfen und diese beantworten. Die Grünfläche sowie der kleine Sportplatz mit zwei Toren waren immer für die Kinder und Jugend gedacht. Wie kann man bei einer einzigen Ratsabstimmung diese Widmung einfach aufheben, um daraus ein Gewerbegebiet zu machen? Welche Gründe sprachen damals dafür?	Für die Änderung des Planungsrechtes ist ein gesetzlich vorgeschriebenes, mehrstufiges Planaufstellungsverfahren erforderlich. In der Regel wird ein Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss der Stadt gefasst. Nach Erarbeitung eines Vorentwurfes findet eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Die Ergebnisse fließen in den Planentwurf ein und nach Konkretisierung der Planung wird der Planentwurf zur öffentlichen Auslegung ebenfalls vom Verwaltungsausschuss beschlossen. Der Planentwurf wird für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt. Die während der Auslegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden ausgewertet und mit den sonstigen Belangen abgewogen. Sofern nach der Auslegung der Planentwurf geändert werden muss, ist der Plan erneut nach einem entsprechenden Beschluss öffentlich auszulegen. Wenn keine Änderung des Planentwurfes nach der Auslegung erfolgt, wird der Entwurf vom Rat als Satzung beschlossen, nachdem er über die Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken entschieden hat. Erst nach öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan rechtskräftig.
80.2	Das Kanzlerfeld wird immer größer, und immer mehr junge Familien zieht es hier her. Wurde das damals bei dem Beschluss, die	Der Bedarf von Kita-Plätzen im Stadtteil Kanzlerfeld wurde mehrfach geprüft (siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.6). Die vorhan-

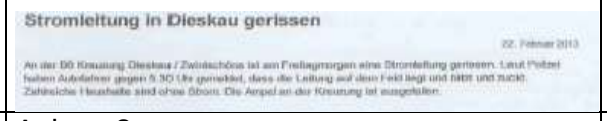
	Widmung aufzuheben, nicht in Betracht gezogen? Viele Eltern müssen jetzt Ihre Kinder mit dem Auto zum Kindergarten und zu den Krippeneinrichtungen bringen, da sie in Ihrem Wohngebiet keinen Platz bekommen haben.	dene Kapazität deckt den Bedarf des Stadtteiles weitestgehend ab. Sofern in Einzelfall die Kapazität ausgeschöpft ist, stehen innerhalb des Stadtbezirkes ausreichend Plätze zur Verfügung.
80.3	Auch die heutige Situation der Nachmittagsbetreuung von der Grundschule Lehndorf ist unzureichend. Ich denke, es gäbe viele Kanzlerfelder, die sich eine Einrichtung auch Im Kanzlerfeld wünschen würden, wo Schulkinder nachmittags betreut werden könnten.	Mit Beginn des Schuljahres 2018/2019 wird die Grundschule Lehndorf auf einen Ganztagsbetrieb umgestellt. Ein darüber hinaus gehender Bedarf an einer Nachmittagsbetreuung, die im Stadtteil Kanzlerfeld gedeckt werden müsste, wird nicht gesehen und ist für dieses Planverfahren nicht relevant.
80.4	Es wurde von einer Ausgleichsfläche des Bolzplatzes gesprochen, die nach meiner Meinung nicht adäquat Ist. Wie kann man Kinder unter einer Hochspannungsleitung spielen lassen? Ist die Gefahr dabei nicht ein wenig zu hoch? Muss man zu einer Hochspannungsleitung keinen Mindestabstand halten wenn der Platz darunter zum Spielen und Toben angelegt wird?	Für den Ersatzstandort des Bolzplatzes ist ein gesondertes Bebauungsplanverfahren erforderlich. Die Einhaltung von rechtlichen Rahmenbedingungen, Immissionsgrenzwerte und sonstiger Belange werden in dem entsprechenden Verfahren geprüft und bewertet. Darüberhinaus siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 7.3.
80.5	Das derzeitige Einkaufszentrum (EKZ) bietet alles was man benötigt. Ich verstehe nicht, wieso man ein Einkaufserlebnis braucht, wie Herr Görge es beschrieben hat. Natürlich ist ein Umbau von alten Gebäuden immer komplizierter als einfach eine freistehende Fläche zu bebauen. Aber zu welchem Preis? Wieso braucht man eine solche Raumhöhe, um ein Nahversorgerangebot zu gewährleisten? Es gibt noch leerstehende Räume im EKZ, die man für eine Vergrößerung des Supermarktes dazu nehmen könnte. Wieso hat man die Möglichkeit nicht in Betracht gezogen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.4.
80.6	Ich habe auch noch eine Frage bezüglich der neu geplanten Straßenführung auf der Bundesallee. Wenn die Fahrzeuge aus der Stadt kommend an der Ampel links in die Stauffenbergstraße oder zum neuen Einkaufsmarkt abbiegen müssen und daraufhin ein Rückstau entsteht, können keine Fahrzeuge aus der Krukenbergstrasse mehr stadteinwärts (nach links) fahren, oder kann man dann nur noch stadtauswärts (nach rechts) fahren und muss dann versuchen, in der nächsten Straße zu wenden? Ich bitte um die schriftliche Beantwortung meiner Fragen und bedanke mich dafür im Voraus.	Für die Erschließungsplanung des Lebensmittelmarktes und die Beurteilung der Auswirkung auf das vorhandene öffentliche Straßennetz wurde ein qualifiziertes Fachplanungsbüro beauftragt, das im Rahmen eines Verkehrsgutachtens verschiedene Belastungen simuliert hat. Dabei wurden neben der Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens Bundesallee / Stauffenbergstraße / Adolf-Bingel-Straße auch die Verkehrsströme aus der Krukenbergstraße berücksichtigt. Die Verkehrsplanung sieht auch künftig eine Ausfahrtmöglichkeit aus der Krukenbergstraße in östliche Richtung (Linksabbieger) vor. Nach den Berechnungen des Gutachters wird auch unter den zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen in allen untersuchten Varianten eine gute Qualität des Verkehrsablaufs angenommen werden können.

80.7		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
81	**Stellungnahme Nr. 81** **Schreiben von *Name* vom 06.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
81.1	Hiermit möchte ich meine Einwände gegen den geplanten Einkaufsmarkt vorbringen. Die Grünfläche und der Bolzplatz sollten unbedingt erhalten bleiben. Es gibt sonst keine Grünfläche, die zum Fußball spielen und Drachen steigen lassen, Frisbee spielen oder sonstige Aktivitäten genutzt werden kann.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 7.3.
81.2	Der jetzige Görge- Markt ist in Größe und Angebot völlig ausreichend,	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.
81.3	größere Discounter sind nur wenige Kilometer entfernt.	Lebensmittelmärkte in anderen Stadtteilen dienen nicht der Nahversorgung des Kanzlerfeldes.
81.4	Die Wohnsituation der Anlieger wird sich nicht nur durch den Anlieferverkehr, sondern auch durch das allgemein erhöhte Verkehrsaufkommen und den daraus resultierenden Lärm und die Abgase verschlechtern. Ich finde es bedenklich, dass für einen in der Größe nicht erforderlichen Einkaufsmarkt eine Grünanlage in einem reinen Wohngebiet geopfert werden soll, die eigentlich sozial genutzt werden sollte.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.3.
81.5		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
82	**Stellungnahme Nr. 82** **Schreiben von *Name* vom 16.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
82.1	Hiermit bringe ich meine Einwände gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan ein. 1) Die Verkehrssituation ist schon jetzt an der Ecke Stauffenbergstr./ Bundesallee, besonders morgens während des Berufsverkehrs zwischen 7:15 Uhr und 8:00 Uhr sehr angespannt. Fahrzeuge, die aus der Stauffenbergstraße, bzw. der Adolf-Bingel-Straße in die Bundesallee einbiegen wollen, haben Schwierigkeiten, dieses zu tun, da die Kreuzung oft durch Fahrzeuge, die stadteinwärts fahren, wegen Rückstaus blockiert ist. Durch die Ansiedlung eines Nahversorgers (oder Vollsortimenters) wird diese Situation durch Anliefer-und Kundenverkehr weiter verschärft!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.7.
82.2	2) Wie wird vermieden, dass Kunden nicht im angrenzenden Wohngebiet parken? (z.B. wenn die Zufahrt von der Bundesal-	Die Aufstellung von Verkehrsschildern kann nicht durch einen Bebauungsplan geregelt werden. Aufgrund der Tatsache, dass im All-

	lee durch Lieferverkehr, ein- und ausparkende Fahrzeuge, insbes. von Parkplatz 43 und 44 oder durch Rückstau von der Bundesallee, blockiert wird? Werden z.B. Schilder aufgestellt, die auf den Parkplatz des jetzigen Görgermarktes verweisen?	gemeinen Kunden möglichst nah am Eingangsbereich eines Lebensmittelmarktes parken, um lange Wege zu vermeiden und ihren Einkauf bequem verstauen zu können, wird der Anteil an Kunden, die außerhalb des Kundenparkplatzes ihr Fahrzeug parken werden, der Ausnahmefall sein. Sollte es unerwarteter Weise doch zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Parksituation im öffentlichen Straßenraum kommen, muss dann über geeignete Maßnahmen entschieden werden.
82.3	3) In Anlage 2g des Bebauungsplanes ist zu erkennen, dass ein- und ausparkende Fahrzeuge der Parkplätze 43 und 44 die Ein- und Ausfahrt der Bundesallee blockieren. Dieses kann einen Rückstau sowohl auf dem Parkplatz, als auch auf der Bundesallee verursachen.	Die beiden Parkplätze sind vom Eingangsbereich des Marktes am weitesten entfernt. Es ist davon auszugehen, dass die Frequentierung dieser Plätze geringer ist als bei anderen Parkplätzen, die näher zum Eingangsbereich liegen. Im Lärmgutachten wird durchschnittlich von ca. eineinhalb Fahrzeugbewegungen pro Stunde und Parkplatz ausgegangen. Rückstaus, die durch den Ein- und Ausparkvorgang dieser Plätze verursacht werden, treten nur in geringem Maße auf und können daher toleriert werden.
82.4	4) Zu Anlage 2c des Bebauungsplanes: 1. Wieso sind die Dachaufbauten (Photovoltaikanlagen) nicht eingezeichnet? Soll es keine geben?	In den nachfolgenden Bebauungsplanentwürfen sind die Photovoltaikanlagen dargestellt worden. In der aktualisierten Planung sind diese nicht mehr auf dem Dach der Markthalle, sondern auf dem niedriger gelegenen Flachdach der Lieferzone vorgesehen.
82.5	2. Wie ist die Planung für das Rolltor? Soll es ein Tor geben oder je eins an der Einfahrt und Ausfahrt der Ladestation? Welche Auflagen gibt es hierzu? Soll es ein lärmarmes Tor sein (da wird es ja auch erhebliche Unterschiede geben!) Muss dieses dann während des Ladevorgangs geschlossen sein? Wer garantiert das?	Die Ladezone wird auf beiden Seiten mit einem Rolltor versehen. Sie müssen ein Schalldämm-Maß von 25 dB einhalten und während der Ladevorgänge geschlossen gehalten werden. Diese Vorgaben werden durch textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag geregelt.
82.6	3. Sollen Klima-und Lüftungsanlagen installiert werden? Wenn ja - Wo? (Hoffentlich auf der Nordseite). Nicht ersichtlich aus dem Bebauungsplan!	Für die Klima- und Lüftungsanlage sind außenseitige Rückkühler auf der Dachfläche zwischen der Ladezone und dem Hauptgebäude vorgesehen. Diese Lage ist bei der schalltechnischen Auswirkungsanalyse berücksichtigt worden.
82.7	4. Lage der Abfallcontainer: Wo sind diese geplant? Nicht ersichtlich in dem Bebauungsplan! Sollen diese in den Anbau auf der Südseite der Ladestation? Dieses ist natürlich nicht im Sinne der umliegenden Anwohner, denn so sind sowohl die Anwohner der Stauffenbergstraße, als auch der Julius-Leber-Straße und des Rosenbruchweges direkt betroffen!!! Bitte die Abfallanlagen an der Nordseite positionieren!	Die Abfallcontainer sind innerhalb des Gebäudeteiles südlich der Ladezone vorgesehen.

82.8	5. Es fehlen die Fahnenmasten. Außerdem wurde schon in der letzten Bürgersprechstunde von einem Bürger darauf hingewiesen, dass durch die Zugseile der Fahnen Geräuschbelästigungen zu befürchten sind. Dieses wurde vom Architekten aufgenommen und er wollte dieses z.B. durch Zugseile, die innen im Masten laufen, vermeiden. Dieses vermisse ich aber im Bebauungsplan!!!!	Die Fahnenmasten sind im Lageplan des Vorhabenplanes und in der Visualisierung dargestellt. In den nachfolgenden Bebauungsplanversionen wurde eine textliche Festsetzung ergänzt zur Regelung von innenliegenden Seilführungen.
82.9	6. Es gibt keine Ansicht vom Rosenbruchweg! Somit auch keine Ansicht der Pylone von der Südseite! Soll diese auch zur Südseite leuchten? Das wäre völlig unangebracht, da die Bewohner unseres Viertels im Falle eines Görge-Neubaus an der Ecke Bundesallee/Stauffenbergstr. diesen kennen und im Süden kein Durchgangsverkehr herrscht, der auf Görge aufmerksam gemacht werden müsste. Da ich in diesem Bebauungsplan die Leuchtpylone nicht einwandfrei erkennen kann, lehne ich sie in dieser Form ab!!	Die Südansicht ist nicht zwingend erforderlich um den städtebaulich relevanten Gesamteindruck des Gebäudes abzubilden. In der aktualisierten Planung ist diese dennoch ergänzt worden. Der Werbepylon ist im nachfolgen Bebauungsplanentwurf entfallen.
82.10	5) Zu Anlage 2f des Bebauungsplanes: 1. Die Fahnenmasten (laut Anlage 2a Maximalhöhe 6,00m) scheinen höher als das Dach (laut Anlage 2c beträgt die Höhe der Gebäudeecke 6,70m) 2. Die Leuchtpylone erscheint höher als 9.60m! 3. Es fehlt eine Darstellung der begrünten Dachflächen.	Bei der Anlage 2f handelt es sich um eine perspektivische Visualisierung. Da die Gebäudehöhe sowie die Werbeanlagen deutlich höher sind als die der Perspektive zugrundeliegende Aughöhe und die Werbeanlagen vor dem Gebäude angeordnet sind, überragen sie in der Darstellung die Dachkante auch wenn sie tatsächlich niedriger sind als diese. Bei Dachbegrünungen kommen üblicher Weise niedrige Gräser und Stauden zum Einsatz. Da in der perspektivischen Darstellung die Dachfläche sich außerhalb der Sichtachse befindet, ist eine Dachbegrünung in der Perspektive nicht darstellbar.
82.11	6) Wieviel Platz bleibt übrig für die Begrünung der Dachflächen, wenn Photovoltaikanlagen auf dem Dach installiert werden? Hat die Begrünung einen Einfluss auf die Berechnung der Lärmbelästigung?	Nach der aktualisierten Planung wird das Hauptdach der Markthalle begrünt. Auf dieser Fläche sind keine Photovoltaikanlagen vorgesehen. Im Übrigen wird die Photovoltaikanlage nicht zwingend festgesetzt. Sie ist optional. Die Begrünung der Dachfläche hat rechnerisch keine Auswirkung auf die von dem Bauvorhaben ausgehenden Lärmbelästigungen.
82.12	7) Wo genau wird der neue Bolzplatz entstehen? Wird dieser wirklich genau unter den Stromleitungen angelegt? Dieses wäre ja wohl kein adäquater Ersatz für den jetzigen Platz, zumal ja vor gar nicht allzu langer Zeit Meldungen durch die Presse gingen, von einer Stromleitung, die genau über einem Sandkasten gerissen ist. Zum Glück hat dort gerade kein Kind gespielt! (Kopien aus dem Internet	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 7.3.

	als Anlage) Außerdem müsste dieser neue Bolzplatz dann ja hoffentlich vor Baubeginn zur Verfügung gestellt werden, zumal der Bolzplatz an der Breitscheidstraße ja leider in keinem guten Zustand ist. Dort kann man zeitweise eher Wasserball spielen. Das hat natürlich den Vorteil, dass man gleich die "Tretminen" wieder "abwäscht.	
82.13	Zusammenfassend erhebe ich Einspruch gegen diesen Bebauungsplan. Es fehlen einige wichtige Informationen (Dachaufbauten, Lage der Abfallsammelstellen, Art der Fahnenmasten, detaillierte Beschreibung der Leuchtpylone, Ersatz des Bolzplatzes, ..).	Technische Dachaufbauten werden in der Regel nicht dargestellt. Die optional geplanten Photovoltaikanlagen wurden in den nachfolgenden Planänderungen dargestellt. Die Abfallsammelstelle befindet sich innerhalb des Gebäudes im Bereich der Lieferzone. Durch textliche Festsetzung ist für die Fahnenmasten ist ein innenliegender Seilzug vorgeschrieben. Der Werbepylon ist entfallen. Der Bolzplatz wird zeitnah an anderer Stelle ersetzt (siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 7.3).
82.14	Außerdem erhebe ich generell Einspruch gegen einen Neubau des Görgemarktes an dieser Stelle, da sich ein solcher Lagerhallen-ähnlicher Bau überhaupt nicht in das umgebende Straßenbild einfügt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.41.
82.15	Ich spreche mich dagegen aus, dass für einen solchen Bau eine grüne Wiese geopfert wird und die umliegenden Anwohner sozusagen vor den Kopf gestoßen werden, indem ihnen ein Industriebau mit einhergehender Belästigung vor die Nase gesetzt wird. Diese Anwohner haben ihre Grundstücke sicherlich nicht im Kanzlerfeld erworben, damit ihnen solch eine Minderung der Wohnqualität widerfährt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.18.
82.16	Sie haben nicht damit gerechnet, dass eine Änderung der Flächennutzung so schnell und einfach erfolgen kann, ohne dass sie vorher über Änderungsabsichten informiert werden! Ich sehe es doch zumindest als moralische Verpflichtung an, solch unmittelbar betroffenen Mitbürger zu informieren und nicht einfach solche Änderungen zu vollziehen und sich dann auch noch damit rauszureden, dass der Bürger in der Holpflicht ist!!! Dieses entspricht nicht meiner Auffassung von friedlichem Miteinander!!!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 74.11 sowie lfd. Nr. 80.1.
82.17	Außerdem erhebe ich Einspruch gegen den Zeitraum der Auslegung der Bebauungspläne OE39, da dieser zum größten Teil in die Sommerferien fällt. Da aber im Kanzlerfeld viele Familien mit schulpflichtigen Kindern wohnen, ist damit zu rechnen, dass einem Großteil der Anwohner durch urlaubs-	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 33.1.

	bedingte Abwesenheit nur 13Tage Zeit bleiben, um sich den Bebauungsplan genau anzuschauen. Das finde ich sehr fragwürdig, gerade vor dem Hintergrund, dass die Anwohner ja schon vor der Nutzungsänderung der Planfläche nicht umfassend informiert worden sind!!!!!!!	
82.18	Anlage 1 Stromleitung über Haus in Wiesmoor gerissen Einsatz an der Brunkeaer. Auch die Feuerwehr wurde zum dem Unfall am Birkhahnweg gerufen. Bild: Bugene VON TIMO SAGER **Eine Leitung aus der 110-Kilovolt-Trasse stürzte auf Spielgeräte im Garten einer jungen Familie. Der Grund für den Unfall ist noch unklar. Der geplante Ausbau der Strecke ist umstritten, Anwohner fordern eine Verlegung unter die Erde.** Wiesmoor - Über einem Wohnhaus in Wiesmoor ist am späten Donnerstagvormittag eine Hochspannungsleitung gerissen und auf Spielgeräte im Garten einer jungen Familie gestürzt. Verletzt wurde niemand. Das war großes Glück, denn in dem Garten am Birkhahnweg spielen regelmäßig zwei Kinder, drei und fünf Jahre alt. Sie waren wegen des schlechten Wetters allerdings im Haus. Wie es zu dem Unfall kam, ist noch unklar. Die 110-Kilovolt-Leitung führt von Coenefünde (Landkreis Ammerland) nach Wiesmoor. Betreiber ist die Eon Netz GmbH. Wie die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) auf ihrer Internetseite mitteilt, soll die Leitung ausgebaut werden. Einen Planfeststellungsbeschluss dafür gibt es seit September vergangenen Jahres. Gegen Ausbau hatte es im Zuge des Planfeststellungsverfahrens laut NLStBV 25 Einwände gegeben, darunter 16 von Privatpersonen, eine davon mit 120 Unterschriften. Hauptsorge sei die Besorgnis vor negativen Auswirkungen der Freileitung auf die Gesundheit der Anwohner, so die Behörde. Die Anwohner fordern die Verlegung der Freileitung unter die Erde. Dafür hatten sie vor fast genau einem Jahr vor einem Anhörungstermin im Wiesmoorer Rathaus sogar demonstriert. Gegen den Planfeststellungsbeschluss läuft eine Klage der Stadt Wiesmoor, die die gleichen Argumente ins Feld führt, wie die Anwohner. Daher wird zurzeit an der Trasse noch nicht gearbeitet. Mehr zu diesem Thema lesen Sie am Freitag, 10. Januar, in der Ostfriesen-Zeitung.	Dieser Hinweis ist für diese Bebauungsplanverfahren nicht relevant. Es wird auf die Stellungnahme zu lfd. Nr. 80.4 verwiesen.
82.19	Anlage 2  Stromleitung in Dieskau gerissen 22. Februar 2013 An der B6 Kreuzung Dieskau / Zwintschöna ist am Freitagmorgen eine Stromleitung gerissen. Laut Polizei haben Autofahrer gegen 5.30 Uhr gemeldet, dass die Leitung auf dem Feld liegt und hängt und zuckt. Zahlreiche Haushalte sind ohne Strom. Die Ampel an der Kreuzung ist ausgefallen.	Der Hinweis ist für dieses Bebauungsplanverfahren nicht relevant.
82.20	Anlage 3 Bei heutiger Einsicht (unter erschwerten Bedingungen, nach 1 Stunde hin + her zwischen Langer Hof 8 und Amt am Platz der Deutschen Einheit) ist mir im Bericht Nr. 11.216-2 Geräuschimmissionsprognose GÖRGE- Markt Kanzlerfeld folgendes aufgefallen: Auf S. 16 (Gewerbelärm, Nr. 5 Rückkühler): Hier wird von 2 Anlagen mit je 67 dB(A) geschrieben. Diese sind nirgends in den öffentlichen Auslegungen des OE 39 zu sehen! Auch hier (es wird auf Anlage 1 verwiesen, die nicht eindeutig zu erkennen ist. Handelt es sich um das letzte Blatt nach	Technische Aufbauten sowie deren Lage, wie z.B. Rückkühler, werden in Ansichtszeichnungen nicht dargestellt. Die im Lärmgutachten zitierte Anlage 1 ist Anlage des Gutachtens selbst und ist diesem nach der Seite 22 beigefügt. In dieser Anlage ist die Lage der Rückkühler symbolisch dargestellt. Im Rahmen der Aktualisierung der Planung wurde das Lärmgutachten

	Seite 22? Aber auch hier ist nicht erkennbar, wo genau diese Kühler angebracht werden. Im Text wird beschrieben, dass sie zwischen dem Marktgebäude und dem Gebäude für die Entsorgung in 4m Höhe angesetzt sind. Dieses lässt nun die Vermutung nahe, dass sie sich evtl. auf dem Dach des Ausbaus befinden. Das bedeutet, dass die größten Belästigungen nach Westen, Süden und Osten sind. Gerade im Westen und Süden befinden sich die nächsten Wohnhäuser! Somit werden diese genau im 1. OG und DG die Kühler vor sich haben, da die südl. Lärmschutzgabione mit 1,80m Höhe und die östl. Lärmschutzwand mit 2,20m Höhe ja wesentlich niedriger liegen!	ebenfalls aktualisiert. Die aktuelle Planung sieht die Rückkühler nunmehr auf der Dachfläche zwischen der Lieferzone und dem Hauptdach vor.
82.21		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die textlichen Festsetzungen werden ergänzt um eine Regelung zu innenliegenden Seilzügen bei Fahnenmasten. Auf den Werbepylon wird verzichtet. Alle weiteren Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
83	**Stellungnahme Nr. 83** **Schreiben von *Name* vom 14.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
83.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Meine Bedenken betreffen hauptsächlich die Verkehrsführung. Wie ich der Anlage 2 g entnehme, (Ein-Ausfahrt für PKW und Einfahrt LKW von/auf die Bundesallee), ist die Ausfahrtmöglichkeit nur rechts in Richtung Innenstadt möglich. <u>Mein Einwand:</u> Müssen alle stadtauswärtsfahrenden PKW die Ausfahrt über die Stauffenbergstraße nehmen? Wurden bei der Planung Fahrradfahrer, Fußgänger und Autofahrer berücksichtigt, sich auf der Stauffenbergstraße in Richtung Bundesallee befinden und Verkehrsteilnehmer, die aus der Julius-Leber-Straße in Richtung Bundesallee fahren? Meines Erachtens entwickelt sich diese Stelle zu einem Unfallschwerpunkt. Das Thema Verkehrsführung wurde im Vorfeld unzureichend geplant. bzw. erklärt. Vieles blieb unklar und nicht nachvollziehbar.	Die geplante Ausfahrt zur Bundesallee ist zunächst nur als rechts ausbiegender Verkehr vorgesehen gewesen. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde die Funktionstüchtigkeit eines Vollanschlusses in beide Richtungen untersucht. Nach der Untersuchung kann der Verkehr auf der Bundesallee auch mit einer Vollkreuzung in guter Verkehrsqualität abgewickelt werden. Die Planung wurde daher umgestellt. In der Begründung zum Bebauungsplan ist dies unter dem Kapitel 5.5 Erschließung erläutert. In der Plandarstellung der äußeren Erschließung ist die Aufstellfläche für Linksabbieger zwischen den beiden Richtungsfahrspuren dargestellt. Durch ein Versehen fehlt in der Darstellung ein zusätzlicher Abbiegepfeil für Linksabbieger und im Erläuterungstext zum Vorhabenplan ist die Änderung der Ausfahrtrichtung nicht angepasst worden. Dies ist in den nachfolgenden Bebauungsplanentwürfen korrigiert worden.
83.2		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die widersprüchlichen Ausführungen im Planwerk bezüglich des geplanten Vollanschlusses an die Bundesallee werden korrigiert.

84	**Stellungnahme Nr. 84 Schreiben von *Name* vom 15.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
84.1	Als Bewohner des Kanzlerfeldes habe ich aufmerksam die Entwicklung des Neubaus für den Görgemarkt (EDEKA) verfolgt. So wichtig ein gutes Lebensmittelgeschäft für uns hier ist und so unhaltbar allein der Ausgang direkt auf die Fahrbahn beim jetzigen Geschäft ist – es ist ein Wunder, das dort nicht längst ein Unfall passiert ist – so habe ich doch auch bei der neuen Planung mit dem Eingang an der Bundesallee kein gutes Gefühl. Wenn der „grüne Platz“ schon für einen Neubau geopfert wird, so würde ich mir sehr wünschen dieses Gebäude harmonisch einzufügen und nicht als groben, großen Klotz. Wäre eine U- Form nicht auch jetzt noch möglich?? Wir würden uns doch alle freuen, wenn das Einkaufen angenehm und verkehrssicher würde.	Die Nutzungsansprüche an den Markt und dessen Raumprogramm sowie Nutzungsansprüche und zu berücksichtigende technische Regelwerke zum Parkplatz und dessen Erschließung erfordern bei der vorhandenen Grundstückssituation eine kompakte Bauweise. Ein U-förmiges Gebäude wäre diesbezüglich kontraproduktiv. Im Zusammenhang mit der Gestaltung im Kontext mit der Umgebung wird auf die Stellungnahme zu lfd. Nr.1.28 verwiesen.
84.2		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
85	**Stellungnahme Nr. 85 Schreiben von *Name* vom 20.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
85.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 2 betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“ OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Da die Rasenfläche gerne von Hunden und ihren Besitzern genutzt wird und es keine andere Gelegenheiten in der Nähe gibt, sollte der EDEKA etwas kleiner gebaut werden. Ebenso wird die Anlage mit den Toren gerne von Jugendlichen zum Grillen und Feiern und von Kindern zum Fußball spielen oder anderen Spielen genutzt. Auch für diese Aktivität gibt es keine Ausweichstelle. Da ich 13 Jahre bin und ebenfalls gerne dort spiele, fände ich es sehr schade, wenn der Platz entfernt wird. Ich hoffe, dass sie den Bebauungsplan auf meine/unsere Bedenken hin noch einmal überarbeiten.	Für den entfallenden Bolzplatz wird eine Ersatzfläche geschaffen. Siehe hierzu Stellungnahme zu lfd. Nr. 7.3.
85.2		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
86	**Stellungnahme Nr. 86 Schreiben von *Name* vom 25.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
86.1	Die Verlegung und gleichzeitige Erweiterung des Lebensmittelmarktes Edeka/Görge auf die Wiese Ecke Bundesallee- Stauffenbergstraße erscheint für das Einkaufszentrum in Lehndorf am Saarplatz ungünstig bis schädlich. Die Exponiertheit des geplanten	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.81.

	Lebensmittelmarktes mit seinen für ein Wohngebiet unpassenden Werbemaßnahmen wie aufdringlichen Werbeflächen, Fahnen und übermäßig hohem Pylon wird nicht nur Kundschaft vom dort vorhandenen Einkaufszentrum (David-Mansfeld-Weg) abziehen, sehr zum Schaden, sogar bis zur Existenzbedrohung der dort ansässigen kleineren Geschäfte, sondern auch - mit demselben Effekt - Kundschaft vom Einkaufszentrum am Saarplatz in Lehndorf. Da Gewinnmaximierung das offensichtliche Ziel des Betreibers der beiden Lebensmittelmärkte (Mansfeld-Weg und Saarplatz) ist, wird die Minderung des Umsatzes im Lebensmittelmarkt am Saarplatz, dem Hauptanziehungspunkt des Lehndorfer Einkaufszentrums, das Interesse des Betreibers verlieren und zuletzt zu seiner Schließung führen und damit auch zum Niedergang der dort ansässigen kleineren Geschäfte und des ganzen Lehndorfer Einkaufszentrums. Die angebliche Verbesserung der Nahversorgung des einen Teils (Kanzlerfeld) unseres Stadtbezirks führt unweigerlich zur Verschlechterung der Nahversorgung des anderen Teils (-Lehndorf-Mitte).	
86.2	Sind bei der Planung des Vorhabens die Interessen der Bürger des gesamten Stadtbezirks bedacht worden, oder nur die eines gewinnorientierten Einzelnen? Bei der Umwidmung der Grünfläche zu einem Bauplatz wurde offensichtlich auch nicht erwogen, dass der direkt betroffene Bezirk durch Umweltzerstörung einen weit größeren Nachteil erleidet als ihm die unnötige Verlegung des Lebensmittelmarktes und die Aufdringlichkeit des geplanten Industriebaus an Vorteil bringt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 33.20.
86.3		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
87	**Stellungnahme Nr. 87 Schreiben von *Name* vom 11.08.2014**	**Stellungnahme der Verwaltung**
87.1	Mein Elternhaus steht in der *Straßenname* Nr.4 und schockiert habe ich von Ihren Plänen für unsere alte Fußballwiese gehört. Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39 nehme ich darum zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.2.

87.2	1. Das Grün des Grundstückes Stauffenbergstraße/Bundesallee gibt neben breiten Lindenallee dem Kanzlerfeld seinen Charme. Der städtebaulichen Bewertung innerhalb der ausgelegten Begründung für das Bauvorhaben widerspreche ich. Wohl mag die Fläche als Vorbehaltsfläche für einen Kinder- und Jugendeinrichtung immer mit Bebauung vorgesehen gewesen sein. Doch zum Ersten, braucht eine Kindereinrichtung viel Grün drum herum, d.h. die Versiegelung des Grundstückes würde deutlich geringer ausfallen, zum anderen warum nutzt man nicht die Chance dieses Filetstück dem Kanzlerfeld zu lassen. Es handelt sich nur um eine kleine Fläche von Straßen umringt, wie suggeriert. Sondern es ist ein Herzstück ... und stellen Sie sich auf den Bolzplatz, sie werden die Bundesallee nicht wahrnehmen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.18.
87.3	2. Selbst wenn man zu dem Schluss kommen sollte, diese Wiese dennoch bebauen zu müssen - sind alternative Standorte je diskutiert und geprüft worden?-	Ein Nahversorgungsbetrieb dieser Größenordnung muss in einer zentralörtlichen integrierten Lage und innerhalb des nach Einzelhandelskonzept festgelegten Nahversorgungsbereiches ausgeführt werden. Der für den Stadtteil Kanzlerfeld definierte Nahversorgungsbereich umfasst die Fläche des derzeitigen Einkaufszentrums am David-Mansfeld-Weg einschließlich des Wichernhauses sowie die aktuell beplante bisherige Grünfläche. Da innerhalb des bisherigen Einkaufszentrums die Erweiterung der Verkaufsfläche nicht umsetzbar ist (siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.4) und die Fläche des Wichernhauses nicht vakant ist, sind Alternativstandorte nicht verfügbar.
87.4	Warum muss es dann ein "herausragendes Statement" werden? ln meinen Augen gebührte es einem Nahversorger sich seiner Umgebung anzupassen, sich zu ducken, dem Anwohner zu dienen. Ich widerspreche den Ausmaßen und insbesondere der Höhe des geplanten Objektes. Ein herausragendes Statement sieht in meinen Augen zudem anders aus, als eine wellblechgedeckte Halle. Wellblech ist im Übrigen kein hochwertiger Baustoff, wie es die Begründung suggeriert. Bitte passen Sie die Architektur der Umgebung an. Statements gehören in die Innenstadt, nicht in Wohngebiete. Noch dazu in Reine Wohngebiete.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.41.
87.5	3. Noch ein Wort zu der Architektur. ln meinen Augen ist es ein Armutszeugnis bei einem neuen Gewerbebau, die Lüftung außen, in 4,50m Höhe anzubringen, Anlieferung und Entsorgung einfach an das	Rückkühler von Lüftungsanlagen werden aus technischen Gründen üblicherweise außen installiert. Das Erfordernis zur Regelung des Standortes aus optischen Gründen auf

	Gebäude "heran zu klatschen". Wo ist hier die Integration? Der zusammenhängende Entwurf? Die Hand des Architekten? Bitte sorgen Sie für einen einheitlichen Baukörper, nicht für einen billigen Gewerbebau.	der Ebene der Bauleitplanung wird nicht gesehen. Nach der aktualisierten Planung ist ein optisch unkritischer Standort auf der niedrigeren Dachfläche zwischen Hauptgebäude und der Lieferzone vorgesehen. Die Lage und Ausrichtung der Rückkühler ist bei der Ermittlung der Emissionen und dem Lärmschutzkonzept berücksichtigt worden. Bei dem geplanten Gebäude handelt es sich nicht um einen billigen Gewerbebau als standardisierter Zweckbau, sondern um ein individuell geplantes Gebäude. Die Differenzierung der Gebäudeteile entsprechend ihrer Nutzung ist ein gewolltes architektonisches Mittel der Gestaltung (siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.17 sowie 1.28 und 1.41).
87.6	4. Was ist Nahversorgung in Ihren Augen? Ich verstehe darunter den Liter Milch, die Butter und das Brot, wirklich zum Leben Notwendiges. Es kann nicht in jedem Viertel einen Vollsortimenter geben. Dieses wird ein desaströser Wettbewerb. Das Viertel braucht einen Nahversorger. Einen Laden für das Vergessene, für das Notwendige, für die Versorgung der weniger Mobilen. Diesen Laden hat das Kanzlerfeld. Die zu beobachtende Kundenfrequenz lässt Zweifel an der Notwendigkeit eines Neubaus aufkommen. Doch einen Vollsortimenter brauchen wir hier nicht. Das ausgelegte Gutachten zeigt nicht auf, dass es hier einen erweiterten Bedarf gibt. Bitte weisen Sie diesen nach.	Nahversorgung im engeren Sinn umfasst die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar in zentralen integrierten Ortslagen. Zu den Gütern des täglichen Bedarfs gehören insbesondere Nahrungs- und Genussmittel. Ein hoher Versorgungsgrad (Relation von Umsatz zu Kaufkraftvolumen) ist neben einem hohen Nahversorgungsanteil (Höhe des Bevölkerungsanteils im fußläufigen Einzugsbereich) ein Indikator für eine gut funktionierende Nahversorgung. Für den Stadtteil Kanzlerfeld wird lediglich ein Versorgungsgrad von ca. 35 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel erreicht. D. h. ein großer Anteil der Bevölkerung des Kanzlerfeldes versorgt sich außerhalb des Ortes.
87.7	Da die Prämisse für das Bauvorhaben in meinen Augen falsch ist, ist festzuhalten, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist zudem unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, sodass Zweifel aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füssen steht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.11.
87.8		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

Stadt Braunschweig

Anlage 7b
Stand: 27.03.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**
Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB vom 19. Januar bis 02. Februar 2016
(2. Auslegung)
Dieser Beteiligung lag der Stand der Planung vom 15. Oktober 2015 zugrunde

Lfd. Nr.	Stellungnahme Nr. 1 Schreiben der Kanzlei Blume. Wiemann. Kiesewetter vom 01.02.2016	Stellungnahme der Verwaltung
1.1	in der oben genannten Angelegenheit zeigen wir an, dass wir ***4 Namen*** im Verfahren zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39, vertreten. Die uns legitimierenden Vollmachten liegen als Anlage in Kopie an. Unsere Mandanten ***3 Namen*** sind Eigentümer, ***Name*** ist Erbbauberechtigte an den von ihnen selbst bewohnten o.a. Grundstücken die unmittelbar an das Gebiet des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans angrenzen. Namens und im Auftrag unserer Mandanten nehmen wir zu den eneut ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung:	Die Interessenvertretung der Einwender durch das Rechtsanwaltsbüro wird zur Kenntnis genommen. Bei den Einwendern handelt es sich um Personen, deren Wohngrundstücke an das Grundstück des geplanten Lebensmittelmarktes angrenzen (Franz-Rosenbruch-Weg, Bergiusstraße).
1.2	**I. Verfahren** **1.** Die Bekanntmachung entspricht nicht den Vorgabenen des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Wesentliche Unterlagen die zumindest auch einen Umweltbelang aufweisen, wurden nicht mit ausgelegt - zumindest wurden sie in der Bekanntmachung nicht erwähnt. Zu erwähnen sind das Gutachten Dr. Acocella, die Baugrunduntersuchung der geo-log lngenieurgesellschaft mbH, der grünordnerische Fachbeitrag des Büros für Freiraumplanung Hille und Müller die Verkehrsuntersuchung der WVI GmbH und das schalltechnische Gutachten des Büros AAS.	In der Bekanntmachung wurde auf die Art der verfügbaren umweltbezogenen Informationen hingewiesen. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass diese Informationen aufgrund der Datenmenge nur während der Sprechzeiten oder nach telefonischer Vereinbarung in der Beratungsstelle eingesehen werden können. Die hier zitierte öffentliche Auslegung fand im Rahmen eines Aufstellungsverfahrens nach § 13 BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB statt. Bei einem solchen Verfahren kann von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen vorliegen, abgesehen werden. Im Übrigen wäre ein diesbezüglicher Mangel irrelevant. Das Verfahren wurde im weiteren Verlauf auf ein klassisches Verfahren umgestellt und die Planunterlagen erneut ausgelegt. Die erneute Auslegung erfolgt nach der Novellierung des BauGB, wonach neben den Entwürfen des Bauleitplanes und der Begründung auch die wesentlichen, bereits

		vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zusätzlich ins Internet zu stellen sind, sodass eine Einsichtnahme in die Stellungnahmen und Gutachten wesentlich erleichtert wird.
1.3	**2.** Die Auslegungszeit ist auf der Grundlage von § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf 2 Wochen verkürzt worden. Die Entscheidung über die Verkürzung der Auslegungszeit liegt im Ermessen der planenden Kommune - was indes nicht bedeutet, dass es der Kommune gestattet wäre, die Verkürzung der Auslegungszeit auf 2 Wochen schlicht zu beschließen. Eine ordnungsgemäße Ermessensausübung verlangt, dass die Gründe, die für die Verkürzung der Auslegungszeit sprechen, vollständig ermittelt, zuteffend gewichtet und mit den für den Beibehalt der üblichen Auslegungsfrist von einem Monat sprechenden Belange abgewogen werden. In den uns bekannten Unterlagen, zu denen auch Sitzungsvorlagen sowie Protokolle der Sitzungen zählen, in denen die erneute Auslegung zusammen mit der Verkürzung der Auslegungszeit beschlossen worden ist, findet sich dazu nichts. Wir konstatieren daher insoweit einen Ermessensausfall.	Die Frage, ob die Verkürzung der Auslegungsfrist angemessen war, kann in diesem Zusammenhang vernachlässigt werden, da nachfolgend eine weitere Auslegung der Planung im vereinfachten Verfahren erfolgte und nun anstehend eine nochmalige Auslegung im klassischen Verfahren nach der Novelle des BauGB für die Dauer eines Monats ansteht. Bei Vorliegen eines etwaigen Verfahrensmangels wäre dieser nicht von Bedeutung.
1.4	**3.** § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB lässt lediglich eine angemessene Verkürzung der Auslegungsdauer zu. Die Verkürzung der Auslegungsdauer auf zwei Wochen ist im konkreten Fall nicht angemessen. Dass es sich um eine komplexe Planung handelt, belegt bereits die Vielzahl von Gutachten und weiteren Unterlagen. Hinzu kommt, dass sich wie noch zu zeigen sein wird, die – angeblich geringfügigen - Änderungen bei genauer Betrachtung auch auf Aspekte auswirken, mit denen sich die nunmehr vorgelegten Unterlagen zur Planänderung nicht beschäftigen, und damit letztlich auf das Abwägungsgefüge der Gesamtplanung durchschlagen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.3.
1.5	**4.** Die Wahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist im vorliegenden Fall verfehlt. Die Wahl des beschleunigten Verfahrens ist ausgeschlossen für UVP-pflichtige Vorhaben. Um ein solches kann es sich hier handeln. Die in den Unterlagen dokumentierte UVP-Vorprüfung fällt dermaßen vage aus, dass sie kaum noch für sich in Anspruch nehmen kann, den Anforderungen, die das UVPG und damit das BauGB an eine Vorprüfung stellen, gerecht zu werden. Die Darstellung der Vorprüfung fällt so substanzlos aus, dass im Grunde nicht mehr übrigbleibt als die schlichte Behauptung,	Die Verwaltung hat entsprechend der gängigen Praxis eine Vorprüfung des Einzelfalls mit einer überschlägigen Prüfung entsprechend der in Anlage 6 UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt und das Ergebnis im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes veröffentlicht. Sie hat festgestellt, dass mit dem Vorhaben Lärmemissionen verbunden sind, die zu Überschreitungen von Orientierungswerten und Immissionsrichtwerten in den benachbarten Wohngebieten führen. Sie ist davon ausgegangen, dass mit einer Reihe von übli-

	dass eine UVP in dieser Angelegenheit nicht erforderlich sei. Wir sehen daher den Nachweis, dass das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist, als nicht geführt an.	chen lärmmindernden Maßnahmen im Rahmen eines den Bebauungsplan begleitenden Schallschutzkonzeptes, wie Lärmschutzwände etc. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. der Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten werden können. Unter Anwendung von § 35 Abs. 4Satz 2 UVPG, ist bei der Vorprüfung zu berücksichtigen, inwieweit durch Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können. Die Verwaltung ist davon ausgegangen, dass mit entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen der erforderliche Lärmschutz eingehalten werden kann. In diesem Sinne wurden die Umweltauswirkungen des Planvorhabens nicht als erheblich eingestuft. Danach wäre das beschleunigte Verfahren anwendbar. Im Rahmen der dritten Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde auf ein zwischenzeitlich bekannt gewordenes Urteil des OVG Münsters aufmerksam gemacht, das bei einem ähnlich gelagerten Sachverhalt das Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls als nicht nachvollziehbar beurteilt und die Anwendung des beschleunigten Verfahrens verneint hatte. Siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 57.4 bis 57.9 im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur dritten Auslegung (Anlage 7c der Beschlussvorlage 18-09724).
1.6	**5.** Unabhängig davon haben wir Zweifel, ob das vereinfachte Verfahren gemäß § 13a BauGB auf den hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB Anwendung finden kann. In der Literatur wird die generelle Anwendung des § 13a BauGB auf Planungen nach § 12 BauGB zwar grundsätzlich akzeptiert. Es wird allerdings auch darauf hingewiesen, dass dies problematisch sein könne in Fällen, in denen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Angebotsbebauungspläne geändert oder aufgehoben werden. Grundsätzlich gilt, dass ein Bebauungsplan in den Verfahren zu ändern oder aufzuheben ist, in dem er erlassen worden ist.	Ein etwaiger diesbezüglicher Mangel wäre irrelevant, da das Verfahren im weiteren Verlauf auf ein klassisches Verfahren umgestellt wurde.
1.7	Hinzu kommt hier, dass der Bebauungsplan OE 21, wenn wir die Formulierung auf Seite 23 der Planbegündung richtig interpretieren, teilweise aufgehoben werden soll. Dies durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zudem im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu tun, begegnet Zweifeln (vgl. Schrödter, in: Schrödter (Hrsg.), BauGB, 8. Auflage, § 13a Rn. 12f.).	Die Aussage in der Begründung, der Bebauungsplan OE 21 trete außer Kraft, stellt lediglich klar, dass mit der neuen Norm die alte Norm außer Kraft tritt und nicht mehr anzuwenden ist. Dies ist nicht einer formalen Aufhebung eines Bebauungsplanes gleichzusetzen. Hierzu bedarf es der Durchführung eines förmlichen Aufhebungsverfahrens, vergleichbar mit einem Bebauungsplanaufstellungsverfahren. Damit verbunden

		wäre eine ausdrückliche Beschlussfassung der Gemeinde einerseits und der inhaltlichen Auseinandersetzung mit den Auswirkungen einer Aufhebung andererseits. Beides ist hier nicht der Fall.
1.8	**6.** Geht man davon aus, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB im konkreten Fall nicht anwendbar ist, wäre zudem festzustellen, dass der Bebauugsplan OE 39 gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB verstieße. Das Entwicklungsgebot verlangt, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.	Im Zusammenhang mit der Umstellung des Aufstellungsverfahrens auf ein klassisches Verfahren wird eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt.
1.9	**II. Planinhalt** **1.** Die ausgelegten Unterlagen geben vor, die Planung sei nur ganz geringfügig und in erster Linie im Bereich des lmmissionsschutzes geändert worden. Im Vordergrund stehen die Lärmschutzgabione und die Lärmschutzwand, die in ihrer Höhe und zum Teil in ihrer Lage verändert werden sollen. Im Übrigen seien die Ausführungen zu den Umweltbelangen ergänzt worden. Dieses recht „harmlos“ daherkommende Bild des Vorhabens trifft indes nicht zu. Betrachtet man die zeichnerischen Darstellungen des Vorhabens und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, ergibt sich ein anderes Bild: Vergleicht man die Grundrisszeichnungen des Vorhabenplans, stellt sich der Eindruck ein, als sei das nunmehr im Vorhabenplan ausgewiesene Gebäude möglicherweise länger und breiter als bislang in Rede stehende, jedenfalls aber nicht kürzer als das Gebäude nach der ursprünglichen Planung. Dazu stünde die Vemaßung in der Anlage 3a mit einer Gebäudelänge von nur 60,0 m im Widerspruch.	Der vorgebrachte Einwand, die überarbeitete Planung würde den Eindruck erwecken, dass das ausgewiesene Gebäude im Vorhabenplan länger und breiter als die ursprüngliche Planung sei, entbehrt jeder Grundlage. Die Außenmaße des Gebäudes der ursprünglichen Planung und der Fassung zur zweiten Auslegung sind, bis auf den südlich der Lieferzone befindlichen Bereich mit Nebenräumen und Müllsammelstelle, identisch. Der Bereich südlich der Lieferzone ist verkürzt worden zugunsten der Breite der südlich anschließenden Ausfahrt. Die überbaubare Fläche ist in der Breite (Ost-West-Ausrichtung) ebenfalls mit der Ursprungsplanung identisch. Die Länge ist gegenüber der Ursprungsplanung entsprechend der hinzutretenden Fläche für Stellplätze (in diesem Fall konkret 3 Stellplätze) verkürzt worden.
1.10	Die Verkaufsfläche soll erhöht werden. Der vormalige Vorhabenplan wies eine Verkaufsfläche von ca. 965 qm Lebensmittelvollsortiment und eine Verkaufsfläche von ca. 140 qm für Getränke aus. Der nunmehr vorgelegte aktualisierte Vorhabenplan sieht eine Verkaufsfläche von ca. 1.200 qm Lebensmittelvollsortiment vor. Der usprünglich vorgesehene Getränkefachmarkt soll angeblich im alten Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg etabliert werden. Abgesehen davon, dass Letzteres als sehr vages Ziel formuliert und bislang offenbar durch nichts abgesichert ist, ist festzuhalten, dass die Verkaufsfläche gegenüber dem usprünglichen Vorhabenplan noch einmal um rd. 100 qm wächst und der Markt durch den Verzicht auf einen gesonderten	Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes zur erstmaligen Auslegung hatten bereits 1200 m² als Obergrenze vorgesehen. Das begleitende Einzelhandelsgutachten von 2010 hat diesbezüglich ebenfalls 1200 m² als verträgliche Obergrenze empfohlen. Insofern sind durch den überarbeiteten Entwurf zur zweiten Auslegung diesbezüglich keine Auswirkungen auf andere Wettbewerber ableitbar. Im Übrigen verfügt ein Lebensmittelmarkt üblicherweise auch über ein Getränkesortiment. Es besteht kein besonderes städtebauliches Erfordernis, eine diesbezügliche Differenzierung des Sortimentes Nahrungs- und Genussmittel im Bebauungsplan vorzunehmen.

	Getränkemarkt mehr Verkaufsfläche und damit mehr Raum für ein (noch) attraktiveres Angebot im Lebensmittelbereich erhält. Dadurch erhöht sich die Attraktivität des Marktstandortes im Vergleich zu Wettbewerbern weiter.	Im Übrigen wurde mit der Verfahrensumstellung das Einzelhandelsgutachten aktualisiert, wobei das Vorhaben einer schärferen Betrachtung u.a. mittels einer Auswirkungsanalyse unterzogen wurde. Unter der Annahme, dass am Altstandort die Verkaufsfläche baurechtlich Bestandschutz genießt und weiterbetrieben wird, wurde für das Planvorhaben eine Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von max. 920 m² und im Sortiment Drogerie und Parfümerie von max. 150 m² als verträgliche Obergrenze festgestellt. Die aktualisierte Fassung des Bebauungsplanentwurfes setzt diese Obergrenzen fest und wird nochmals ausgelegt.
1.11	Ein anderer Gesichtspunkt, der, soweit ersichtlich, an keiner Stelle der nun ausgelegten Planunterlagen behandelt wird, bedeutet ebenfalls eine erhebliche Attraktivitätssteigerung des Marktstandortes. Die Rede ist davon, dass der Markt, anders als noch im ursprünglichen Planentwurf dargestellt, bei der Zu- und Ausfahrt Bundesallee nicht mehr lediglich den für Marktstandorte sehr unattraktiven „rechts rein/rechts raus“-Verkehr aufweist. Vielmehr soll die Zu- und Ausfahrt Bundesallee nunmehr von Osten und von Westen angefahrenen und auch in beide Richtungen verlassen werden können. Dies bedeutet für einen Marktstandort dieser Größe unter den gegebenen Wettbewerbsbedingungen einen erheblichen Attraktivitätsgewinn. Dies sieht offenbar auch der Vorhabenträger so, was u.a. darin zum Ausdruck kommt, dass er die ursprüglich mit 60 angegebene Stellplatzzahl nunmehr um 5 auf 65 Stellplätze erweitert sehen möchte.	Auch diese Annahme ist unzutreffend. Der Bebauungsplanentwurf und Vorhabenplan zur ersten Auslegung hatte bereits eine Zu- und Ausfahrt über einen Vollanschluss vorgesehen, wie in der Begründung unter Kapitel „5.5 Erschließung“ erläutert und im Vorhabenplan/ Außenerschließung zeichnerisch dargestellt. Im Erläuterungstext zum Vorhabenplan war allerdings fälschlicherweise ein anfänglicher Planungsstand nicht korrigiert worden. Zur zweiten Auslegung ist dieser Umstand lediglich richtig gestellt worden.
1.12	Die auf diese Weise deutlich gesteigerte Attraktivität berührt in verschiedener Hinsicht abwägungsrelevante, in der planerischen Abwägung also zu berücksichtigende Belange. Ein in seiner Attraktivität weiter gesteigertes Marktangebot an einer Ausfallstraße berührt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, soweit es um die Steuerung großflächiger Lebensmitteleinzelhandelbetriebe geht. Die Auswirkungen eines solchen, gesteigert attraktiven Marktstandortes auf andere Nahversorgungszentren und dort vorhandene, im Wettbewerb mit dem geplanten Markt stehende Märkte werden intensiver ausfallen, als dies in den hierzu seinerzeit erstellten Gutachten bisher ausgebildet ist. In erhöhtem Maße wird Kaufkraft von außerhalb des Nahversorgungsbereiches wegen der gesteigerten Attraktivität der	Wie unter lfd. Nr.1.11 erläutert, handelt es sich nicht um eine durch eine Umplanung resultierende Attraktivitätssteigerung, sondern lediglich um eine Richtigstellung der Erschließungsplanung. Daraus sind keine weitergehenden Auswirkungen auf andere Nahversorgungsstandorte benachbarter Stadtteile ableitbar. Im Übrigen wurde, wie unter lfd. Nr. 1.10 erläutert, im Rahmen der Verfahrensumstellung das Einzelhandelsgutachten aktualisiert. In der aktualisierten Fassung von 2018 wurde das Vorhaben hinsichtlich möglicher raumbedeutsamer Auswirkungen untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Vorhaben in der Variante, wie sie der aktualisierten Bebauungsplanfassung zugrunde gelegt wurde die Kriterien zur Einstufung als wohnortbezogener

	Lage an der Ausfallstraße Bundesallee zugunsten des geplanten Marktes umgeleitet. Folge sind tendenziell negative Auswirkungen auf die Attraktivität konkurrierender Märkte und damit die Attraktivität und Lebensfähigkeit anderer Versorgungszentren haben.	Nahversorger erfüllt. Der Bebauungsplanentwurf wird in dieser aktualisierten Fassung, mit der Einschränkung der zulässigen Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von max. 920 m² und im Sortiment Drogerie und Parfümerie von Max. 150 m² als verträgliche Obergrenze, nochmals ausgelegt.
1.13	Die gesteigerte Attraktivität des Marktstandortes wird die Verkehrsflüsse zum und vom Marktstandort verändern. Sollte am AItstandort ein Getränkemarkt errichtet werden, würden sich auch hier die Verkehrsflüsse zumindest ändern. Gleichwohl hat die Stadt es offenbar nicht für erforderlich gehalten, die gutachterliche Stellungnahme zum Thema „Verkehr“ zu überprüfen. Hierin liegt ein wesentlicher Mangel der Planung. Ein Mangel, der seinerseits ausstrahlt auf andene Bereiche insbesondere auch auf den Bereich „Immissionsschutz“. Denn das schallschutztechnische Gutachten arbeitet nach wie vor mit den alten, nicht an die gesteigerte Attraktivität des Marktes angepassten Zahlen der Verkehrsuntersuchung aus Februar 2014.	Das Verkehrsgutachten von 2014 hat bezüglich der Erschließung des geplanten Lebensmittelmarktes mehrere Varianten untersucht, so auch die Variante eines Vollanschlusses. Insofern erübrigte sich die Notwendigkeit, diesbezüglich eine Anpassung des Verkehrsgutachtens vorzunehmen. Gleichwohl wurde mit der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens das Verkehrsgutachten insgesamt auf Aktualität überprüft und modifiziert. Das Gleiche gilt für die schalltechnische Untersuchtung.
1.14	Die gesteigerte Attraktivität des neuen Marktstandortes im Bereich Ecke Bundesallee/ Stauffenbergstraße hat selbstverständlich Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg. Es kann entgegen den Behauptungen in den Planungsunterlagen nicht mehr von einer Ergänzung des Nahversorgungszentrums am David-Mansfeld-Weg gesprochen werden. Tatsächlich handelt es sich um eine Verlegung des Nahversorgungszentrums. Bei einer vergrößerten Verkaufsfläche und einer besseren Erreichbarkeit des Marktstandortes bleibt, vereinfacht gesagt, für das nördlich der Bundesallee gelegene, alte Nahversorgungszentrum an Attraktivität kaum noch etwas übrig.	Der vorhandene Lebensmittelmarkt ist aufgrund seiner Größe langfristig in seinem Bestand gefährdet. In dem vom Rat der Stadt Braunschweig 2010 beschlossenen Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche wurden zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche definiert. Im Versorgungsteilbereich Kanzlerfeld wurde 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. Die Verlagerung des Lebensmittelmarktes auf die andere Seite der Bundesallee, bedeutet nicht automatisch den wirtschaftlichen Exodus des Altstandortes. Die Entfernung des neuen Marktes und die Hindernisse einer Querung der Bundesallee sind nicht so groß, als dass eine Vernetzung der beiden Standorte unmöglich wird. Sowohl die Entfernung als auch eine etwaige Barrierewirkung der Bundesallee ist mit anderen Nahversorgungsstandorten beiderseits einer Hauptverkehrsstraße vergleichbar (z.B. Watenbüttel), sodass die kleineren Dienstleister am Altstandort nach wie vor von dem Lebensmittelnahversorger als Frequenzbringer

		profitieren können. Für eine gute Vernetzung der beiden Standorte ist sowohl eine gute fußläufige Verbindung maßgeblich alsauch eine verkehrliche Verbindung für den MIV in Form eines Vollanschlusses, der sowohl den Anschluss des neuen Marktes an die Bundesallee alsauch den Anschluss des Altstandortes an die Bundesallee gleichermaßen berücksichtigt.
1.15	Die in Aussicht gestellte Entwicklung eines Getränkemarktes am alten Standort ist, davon sind unsere Mandanten überzeugt, nichts anderes als Augenwischerei – denn Getränke wird auch der EDEKA-Markt anbieten. Hier wird künftig nichts weltbewegendes mehr stattfinden. Niemand wird angesichts der breiten und vielbefahrenen Bundesallee den Weg vom neuen Marktstandort zum alten Nahversorgungszentrum wählen, um dort Geschäfte zu erledigen. Niemand wird in sein Auto steigen, vom Parkplatz des neuen Marktgeländes herunterfahren, um dann auf der anderen Seite der Bundesallee sich einen Parkplatz im Bereich David-Mansfeld-Weg zu suchen. Alles andere wäre schlicht unrealistisch. Eine solche Verlagerung eines Nahversorgungszentrums bedarf der bauleitplanerischen Vorbereitung.	In Lebensmittelmärkten werden üblicherweise auch Getränke angeboten. Im Unterschied hierzu werden in einem Getränkemarkt Getränke in einer größeren Produktvielfalt alsauch in größeren Gebinden und häufig mit günstigerer Preisgestaltung angeboten. Insofern entwickelt ein Getränkemarkt eine eigenständige Attraktivität, sodass realistischerweise davon ausgegangen werden kann, dass Kunden hierfür auch einen zusätzlichen Weg in Kauf nehmen. Es ist zutreffend, dass die Verlagerung des vorhandenen Lebensmittelmarktes bauleitplanerisch vorbereitet werden muss. Mit Mitteln der Bauleitplanung kann jedoch nicht die Funktionstüchtigkeit und der Besatz des vorhandenen Altstandortes gesteuert werden.
1.16	Nicht hinreichend bedacht wurde, dass die 2009 beschlossene Aufhebung der Bindung der Fläche für die Errichtung einer Jugendeinrichtung und die damals ins Feld geführten Gründe nicht einfach ungeprüft fortgeschrieben werden können. Seit damals, aber auch seit der ersten Auslegung 2014 sind wieder Jahre ins Land gegangen. Der Generationsumbruch im Gebiet hat sich fortgesetzt. Der Bedarf für eine Jugendeinrichtung ist heute gegeben, jedenfalls müssn die damaligen Annahmen kritisch hinterfragt werden, will die Stadt einen Abwägungsmangel vermeiden.	Vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens wurde von der Fachverwaltung der Bedarf weiterer Kindergarten- und Krippenplätze im Stadtteil Kanzlerfeld überprüft. Ein Bedarf, der den Bau einer weiteren Kita im Stadtteil zwingend erfordert, lag nicht vor. Diese Feststellung wurde im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens mehrfach überprüft. Eine Übersicht über das aktuelle Kita-Angebot und den Bedarf, gegliedert nach Stadtbezirken und statistischen Bezirken, wird jährlich im Kita-Kompass der Stadt Braunschweig veröffentlicht. Die Stadt Braunschweig erfüllt seit 2014 eine Versorgungsquote von 40 % für Kinder unter 3 Jahren und von 100 % für Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahren. Diese Quote entsprach dem tatsächlichen Bedarf und der Nachfrage nach Betreuungsplätzen in Braunschweig. Inzwischen ist eine leichte Steigerung der Inanspruchnahme von Betreuungsplätzen erkennbar. Mit der Inbetriebnahme einer neuen Kita in Lamme im Frühjahr 2018 entstanden weitere Kapazitäten, sodass im Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel der wohnortnahe Bedarf an Betreuungsplätzen gedeckt ist.

1.17	Hieran wird deutlich, dass die angeblich nur als gering zu wertenden Änderungen des Planentwurfs und des Entwurfs des Vorhabenplans tatsächlich ganz erhebliche Auswirkungen auf alle abwägungsrelevanten Bereiche der Planung haben. Alle Gutachten, die der bisherigen Planung zugrunde gelegt worden sind, hätten überprüft werden müssen. Da tatsächlich nur das Immissionsschutzgutachten „angefasst" worden ist, ist das Abwägungsmaterial in erheblichem Umfang defizitär. Eine Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der Grundlage der derzeit vorliegenden Informationen ist nicht möglich.	Die vorgebrachten Einwendungen bezüglich der Erheblichkeit der Planänderung in der Fassung zur zweiten Auslegung, im Hinblick auf die Fassung zur ersten Auslegung, können, wie in den vorlaufenden Ausführungen dargelegt, nicht überzeugen. Ein Erfordernis zur Überarbeitung der Gutachten in diesem Zusammenhang ist hieraus nicht ableitbar. Im Übrigen ist dieser Sachverhalt jedoch unerheblich, da im weiteren Verlauf das Aufstellungsverfahren auf ein klassisches Verfahren umgestellt worden ist und in diesem Zusammenhang sämtliche relevanten Gutachten auf Aktualität überprüft wurden, die Planinhalte des Bebauungsplanentwurfes entsprechend modifiziert wurden und diese aktualisierte Fassung ein weiteres Mal öffentlich ausgelegt wird.
1.18	Weitere Änderungen des Vorhabens und der Planung gegenüber der ursprünglichen Planung fallen demgegenüber möglicherweise nicht in gleichem Maße ins Gewicht: Zu nennen sind der Wegfall des Werbepylons; die Ausbildung der Fahrgassen in Asphalt, die Verlängerung der Dachkonstruktion des Marktgebäudes so, dass das Dach, wenn wir die Unterlagen richtig lesen, nunmehr oberhalb des eingehausten Ladebereiches endet. Diese Änderungen können wiederum Auswirkungen auf die Entsorgung des Niederschlagswassers haben. Offenbar wurde nicht überprüft, ob die Oberflächenentwässerung durch die Änderungen beeinflusst wird. Ein weiterer abwägungserheblicher Mangel der Planung.	Änderungen eines Vorhabens, bzw. eines Bebauungsplanentwurfes ist grundsätzlich zu eigen, dass sie sich von einer vorhergehenden Fassung unterscheiden. Der Werbepylon ist aufgrund der Einwirkung der Öffentlichkeit entfallen. Die Ausführung der Fahrgassen in Asphalt ist Ausfluss des explizit geänderten Schallschutzkonzeptes. Etwaige Veränderungen des Dachüberstandes im Bereich der Ladezone sind nicht abwägungsrelevant. Für die Oberflächenentwässerung ist die versiegelte Fläche insgesamt maßgeblich. Dabei ist unerheblich, ob die Versiegelung in Form eines eingeschossigen oder zweigeschossigen Bauteiles oder durch eine Pflasterung erfolgt. Der Versiegelungsgrad wird durch eine Veränderung des Dachüberstandes des Hauptbaukörpers zur überdachten Ladezone hin nicht tangiert, da unter dem erweiterten Dachüberstand in der vorhergehenden Planungsfassung bereits versiegelte Flächen angeordnet waren. Im Übrigen ist die Kapazität der vorhandenen Abwasserkanalisation ausreichend, um eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung grundsätzlich zu gewährleisten. Ein abwägungserheblicher Mangel liegt nicht vor.
1.19	**2.** Zusätzlich zu den vorstehenden, eher allgemein gehaltenen Einwendungen, die bereits für sich betrachtet in erheblichem Umfang Abwägungsmängel bei der Planung aufzeigen, gehen wir im Folgenden auch auf eine ganze Reihe von Detailfragen und Problemen ein, auf die die Planung bislang keine befriedigenen Antworten gibt: **2.1** Das Vorhaben wird aus dem Vorhabenplan wie aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nicht hinreichend	Der Einwender verkennt, dass bei einer Bauleitplanung der Detailierungsgrad nicht dem einer Genehmigungsplanung oder Ausführungsplanung entsprechen kann. Die angrenzende Wohnbebauung hat Anspruch auf die Einhaltung der Orientierungs- und der Immissionsrichtwerte, nicht aber Anspruch auf eine bestimmte Form der baulichen Ausführung. Durch die gutachterliche Betrachtung wird im Grundsatz nachgewiesen, dass die Orientierungswerte und die Immissionsrichtwerte für die benachbarte

	konkret genug deutlich, um die Auswirkungen des Marktes in der gebotenen Breite und Tiefe überschauen zu können. Wenn schon der Durchführungsvertrag im Entwurf nicht mit ausgelegt wird, hätte es jedenfalls halbwegs verbindlicher Aussagen dazu bedurft, welche Aspekte im Durchführungsvertrag mit welchem Inhalt verbindlich geregelt werden sollen. So bleibt, weil nicht geregelt, offen, wo z. B. die Lüftungseinrichtungen des Marktes (Haustechnik, Rückkühler) letztlich untergebracht werden. Es wird angedeutet, dass dies an der Nordostseite des Gebäudes Richtung Bundesallee der Fall sein könne. Davon geht offenbar auch das schalltechnische Gutachten aus. Gesichert ist dies aber bislang, soweit ersichtlich, nicht. Es wäre nach unseren Erfahrungen mit großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben überraschend, wenn die Technik an der für Werbezwecke besonders wichtigen Seite zur Bundesallee hin plaziert werden würde. Damit ist nach aller Erfahrung nicht zu rechnen. Dies muss geregelt werden.	Wohnbebauung eingehalten werden können. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zwingend nachzuweisen. Im Durchführungsvertrag wird der Vorhabenträger verpflichtet, bei der Realisierung des Vorhabens die im Lärmgutachten zugrunde gelegten lärmtechnischen Annahmen einzuhalten.
1.20	Verbindlich geregelt werden müssen die Anlieferzeiten. Die in den Unterlagen zu findende Behauptung, die Anlieferungen fänden zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr statt, ist gelinde gesagt kühn und widerspricht aller Erfahrung. Die Anlieferfahrzeuge verfügen ihrerseits über Kühleinrichtungen, die Lärm erzeugen. Wo halten sich die Lieferfahrzeuge vor 7.00 Uhr, möglicherweise sogar zur Nachtzeit auf, wenn sie auf die Aus-/Einladung warten? Die Praxis zeigt, dass die zuvor vollmundig angekündigten, angeblich nachbarverträglichen Anlieferzeiten nicht beachtet werden. Die Lieferungen kommen vor der Zeit, die Lkw stehen mit laufenden Motor bzw. laufenden Kühlaggregaten irgenwo auf den Parkplätzen und stören, auch durchaus zur Nachtzeit, die Wohnnachbarschaft, die Anspruch auf ihre Nachtruhe hat.	Der Einwender verkennt ebenfalls die Festsetzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bebauungsplanes. Die Ermächtigungsgrundlage für Festsetzungsinhalte ist abschließend in § 9 BauGB geregelt. Hiervon sind Festsetzungen zu baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen, nicht aber Festsetzungen, die ein bestimmtes Nutzungsverhalten zum Inhalt haben, gedeckt. Hierzu zählt auch die Beschränkung von Lieferzeiten. Im Bebauungsplanverfahren ist darzulegen, dass bezüglich der durch den Bebauungsplan zulässigen Nutzungen mit entsprechenden Maßnahmen die Orientierungswerte nach DIN 18005 bei der benachbarten Wohnbebauung eingehalten werden. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Planungsrecht für ein konkretes Bauvorhaben geschaffen. Da, wie in diesem Fall, eine gewerbliche Nutzung realisiert werden soll, erfolgt hier die Beurteilung des Immissionsschutzes, entsprechend des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens, auf der Grundlage der TA Lärm. Im Rahmen der TA Lärm werden hingegen Lärmminderungen durch Nutzungsverhalten angewandt. Im Baugenehmigungsverfahren werden im Rahmen des Nachweises zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte bauliche und technische Details sowie Nutzungsbeschränkungen festgeschrieben. Bei etwaigen Abweichungen im laufenden Betrieb hat die Untere Immissionsschutzbehörde die

		Möglichkeit, durch entsprechende Anordnungen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durchzusetzen. Abgesehen davon wird der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, nicht nur die konkreten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sondern auch die im Schallgutachten getroffenen schallmindernden Annahmen umzusetzen. Hierzu zählen auch die Lieferzeiten.
1.21	Wo ist die verbindliche Regelung, die vorgibt, dass Verladetätigkeiten ausschließlich bei heruntergelassenen Rolltoren zulässig sind? Wo steht die Papierpresse, die angeblich mit ihrem Lärm zu vernachlässigen ist? Generell fällt auf, dass die textlichen Festsetzungen unter Ziffer VII. die Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens nicht absichern. Das Herunterlassen des Rolltores ist vorzugeben, ebenso die im schalltechnischen Gutachten geforderten Schalldämmmaße.	Das unter lfd. Nr. 1.20 ausgeführte gilt entsprechend.
1.22	Es fehlen Regelungen, die die Nutzung des Marktgrundstücks an Sonn- und Feiertagen sowie die Nutzung der Außenflächen für andere als Marktzwecke ausschließen. Dazu zählen auch Verkaufswagen (Imbiss etc.). Ansonsten müssten auch derartige Nutzungsmöglichkeiten im schalltechnischen Gutachten berücksichtigt werden.	Mit der festgesetzten Art der Nutzung ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich ein Einzelhandel zulässig, der der Nahversorgung dient. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der Fläche für Stellplätze sind neben den Stellplätzen nur weitere in einer textlichen Festsetzung definierte Nebenanlagen zulässig. Damit sind anderweitige regelmäßige Nutzungen ausgeschlossen. Bezüglich der Nutzung der Flächen und der Marktöffnungszeiten gilt das unter lfd. Nr.1.20 ausgeführte entsprechend.
1.23	**2.2** Betrachtet man die nach dem Vorhabenplan zu überbauenden bzw. zu versiegelnden Flächen, erscheint es mehr als fragwürdig, ob die max. GRZ von 0,8 eingehalten wird/ werden kann. Ein Nachweis hierzu liegt jedenfalls in den Unterlagen nicht vor. Sollte der Vorhabenträger, was nach aller Erfahrung nicht überraschen würde, bereits von vornherein auf eine Befreiung von der maximalen GRZ 0,8 setzen, muss diesem wirksam begegnet werden.	Bei der Erarbeitung des Planentwurfes wurde die zu erwartende GRZ ermittelt. Nach der vorliegenden Ermittlung wird die max. zulässige GRZ nicht überschritten.
1.24	**2.3** Bei einer zulässigen Versiegelung von mindestens 80 % der Grundstücksfläche erstaunt es, dass im Grunde genommen keine nennenswerten Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind. Dabei geht die nach dem jetzt vorgelegten Planentwurf mögliche Versiegelung weit über das Maß an Versiegelung hinaus, das nach der bisherigen bauplanungsrechtlichen Lage zulässig wäre. Kompensation ist daher zwingend zu leisten.	Eine der maßgeblichen Vergünstigungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist der Verzicht einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsbilanzierung. Damit geht einher, dass die Eingriffsfolgen nicht mit Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden müssen. Mit der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf ein klasisches Aufstellungsverfahren wurde nunmehr eine Ausgleichsbilan-

	Die massive Beeinträchtigung der Bodenfunktion jedenfalls lässt sich durch die wenigen Grünbereiche nicht kompensieren. Den Belangen von Natur und Landschaft wie auch den Belangesn des Ortsbildschutzes wird so nicht hinreichend Rechnung getragen.	zierung erstellt und entsprechende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen abgeleitet. Diese werden in der aktualisierten Bebauungsplanfassung festgesetzt. Der Bebauungsplanentwurf wird erneut ausgelegt.
1.25	**2.4** Die Länge der Stellplätze wurde verkürzt, die Breite der Fahrgassen wurde verringert. Angesichts der immer zahlreicher im Straßenverkehr auftretenden SUV erscheinen Stellplatzmaße von 4,30 m x 2,50 m nicht mehr ausreichend. Eine Breite der Fahrgassen von 5,50 m tut das ihrige, um sicherzustellen, dass es auf dem Stellplatzgelände immer wieder zu chaotischen Zuständen kommen wird.	Für die Stellplätze sind jeweils Überhangflächen mit einer Tiefe von 0,7 m vorgesehen, sodass das insgesamt das nach GaVO erforderliche Maß von 5 m eingehalten wird. Die Breite der Fahrgasse entspricht der Mindestabmessung nach GaVO. Im Rahmen der Verfahrensumstellung wurde die Planung aktualisiert. Dabei wurde auch die Gebäudebreite reduziert, wodurch die Breiten der Fahrgassen auf 6,4 m erhöht werden konnte.
1.26	Dies gilt umso mehr, als die Attraktivität des Marktstandortes, wie oben dargeslellt, durch die Planungsänderungen erhöht wird mit der Folge, dass die Verkehrsfrequenz auf dem Stellplatzgelände zunehmen wird. Insoweit stellt sich zudem die Frage, ob 65 Stellplätze überhaupt ausreichen, um auszuschließen, dass es rings um das Marktgelände zu Parkplatzsuchverkehr und zu unzulässigem Parken kommt.	Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird nach den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf der Ausführungsbestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bestimmt. Danach sind für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO 1 Einstellplatz je 10 bis 20 m² nachzuweisen. Die aktuelle Planung umfasst 1070 m² Verkaufsfläche und 63 Stellplätze. Daraus ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 17 m² Verkaufsfläche. Da der Markt auf die Nahversorgung ausgerichtet ist, und ein hoher Anteil von Kunden mit dem Fahrrad oder zu Fuß den Markt aufsucht, ist die Anwendung eines reduzierten Stellplatzschlüssels gerechtfertigt. Der Stellplatzberechnungsansatz nach der Richtzahl für erforderliche Stellplätze umfasst die Kunden- und Mitarbeiterstellplätze. Es ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Stellplätze für den normalen Betrieb ausreichen werden. Eine Inanspruchnahme von einzelnen öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum der Stauffenbergstraße ist allenfalls zeitweise vor besonderen Feiertagen zu besorgen. Dies stellt im Jahresverlauf ein seltenes Ereignis dar und kann insofern toleriert werden.
1.27	Nichts zu finden ist zu der Frage, wie außerhalb der Marktöffnungszeiten sichergestellt werden soll, dass sich nicht andere Verkehre und andere, geräuschemittierende Tätigkeiten auf dem Parkplatzgelände abspielen. Sind Schranken vorgesehen? All dies ist zu klären, aber offenbar bislang nicht für eine verbindliche Regelung, sei es durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sei es durch den Durchführungsvertrag, vorgesehen.	Ein Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit von Nutzungen. Dies schließt nicht die Regelung von Maßnahmen zur Verhinderung von unzulässigen oder nicht regelkonformen Nutzungen ein. Dies erfolgt auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens.

1.28	Wie soll sich die Beleuchtung der Parkplatzfläche darstellen? Dieser Punkt wird weder im Vorhabenplan noch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan behandelt. Dabei stellt gerade die Beleuchtung immer wieder ein erhebliches Immissionsproblem für die Wohnnachbarschaft dar. Dies gilt umso mehr, als die rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie die Hauptaufenthaltsräume der unmittelbar an das Marktgelände angrenzenden Wohngrundstücke den Auswirkungen der Beleuchtungseinrichtungen ausgesetzt sein werden. Wie soll dies geregelt werden? Die Lärmschutzeinrichtungen weisen definitiv keine Höhe auf, die auch gegen Lichtemissionen hilft. Es muss zwingend geregelt werden, bis wann welche Beleuchtung wo zulässig ist.	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. Ein Regelungserfordernis auf der Ebene der Bauleitplanung ist nicht erkennbar. Die Erfassung und Bewertung von diesbezüglichen Emissionen werden im Umweltbericht, der im Zusammenhang mit der Verfahrensumstellung erforderlich wird, entsprechend dargelegt.
1.29	**2.5** Erfahrungsgemäß ist es nach Betriebsschluss um 21.00 Uhr auf den Parkplatz nicht ruhig. Pkw fahren dort mit den üblichen Begleitgeräuschen hin und her. Einkaufswagen werden vor; und nach der Öffnungszeit bewegt. Mitarbeiter sind vor und nach den offiziellen Öffnungszeiten unterwegs. Vor diesem Hintergrund greift ein im schalltechnischen Gutachten nachgewiesener Ruhezeitenzuschlag für die Zeit von 20.00 Uhr bis 21.00 Uhr zu kurz.	Die Öffnungszeit endet um 21:00 Uhr. In der Überarbeitung des Gutachtens wurden Bewegungen auf dem Parklatz durch Kunden und Mitarbeit bis zu einer halben Stunde nach Geschäftsschluss berücksichtigt.
1.30	**2.6** Generell scheinen die Ansätze des schalltechnischen Gutachtens fraglich. Wie bereits ausgeführt, geht das schalltechnische Gutachten von Verkehrszahlen aus, die auf alten Annahmen zur Attraktivität und Frequentierung des Marktes beruhen. Diese Annahmen sind nicht belastbar, mithin auch nicht die Annahmen, die dem schalltechnischen Gutachten zugrunde liegen.	Wie unter lfd. Nr. 1.9 ff dargelegt, ist mit der hier vorliegenden Planung keine Auswirkung auf die Attraktivität des geplanten Marktes verbunden. Insofern erwächst daraus auch nicht das Erfordernis, das Verkehrsgutachten und daraus resultierend das Schallgutachten anzupassen. Gleichwohl wurden im Zusammenhang mit der Verfahrensumstellung auf ein klassisches Aufstellungsverfahren die Gutachten auf Aktualität überprüft und modifiziert, so auch das Verkehrsgutachten und das Schallgutachten.
1.31	Das Gutachten arbeitet mit für den Laien nicht nachvollziehbaren Korrekturansätzen. Es werden Zuschläge für Impuls- und Tonhaltigkeit vorgenommen, andererseits werden Verluste bei der Schallausbreitung berücksichtigt. Dämpfungswerte kommen zum Einsatz, Lärmdämpfungskoeffizienten werden berechnet. Dass die Begutachtung dann nach eigenen Angaben immer noch auf der sicheren Seite liegt, bedarf der Erläuterung. Nicht nachvollziehbar sind die Verweise auf die Bayerische Parkplatzlärmstudie sowie auf Hessische Frachtzentren-Studien. Warum sind diese Studien vorliegend verwendbar?	Die Auswirkungen der Emissionsquellen im Plangebiet auf die Umgebung wurden nach den aktuellen und einschlägigen Regelwerken zum Immissionsschutz erfasst und beurteilt. Entsprechend erfolgt die Beurteilung der Geräuschsituation auf Grundlage der DIN 18005 (‚Schallschutz im Städtebau‘). Der vom Nahversorger verursachte Lärm ist nach der TA Lärm zu ermitteln und zu beurteilen Die Berechnung und Beurteilung der Geräusche des ruhenden Verkehrs auf Betriebsgrundstücken erfolgt mittels der Parkplatz-

		lärmstudie des LfU (bayerische Parkplatzlärmstudie). Die weiteren auftretenden Geräusche, wie z.B. Ladegeräusche, Ein- und Ausstapeln der Einkaufwagen, werden nach der Hessischen Frachtzentren Studie ermittelt. Die o. g. Studien sind nach dem Stand der Technik anerkannt und werden in der Praxis regelmäßig in Geräuschimmissionsprognosen herangezogen. Bei den dort genannten akustischen Kenngrößen handelt es sich um über viele Jahre durch Messungen ermittelte Werte, die somit als Grundlage für schalltechnische Prognosen herangezogen werden können. Auch die DIN 18005 enthält kein eigenes Berechnungsverfahren mehr, sondern verweist u. a. auf die bayerische Parkplatzlärmstudie. In den o. g. Berechnungsvorschriften sind u. a. diverse Zu- und Abschläge für z.B. Ton- und Impulshaltigkeit genannt, die in die Berechnungen einfließen. Bei den in den Studien genannten Werten handelt es sich um die höchsten, so dass das Ergebnis „ auf der sicheren Seite“ liegt.
1.32	Erheblichen Bedenken begegnet es, wenn die Geräusche der Rückkühler aus einschlägigen Herstellerdaten abgeleitet werden. Die Herstellerdaten haben in vielen Fällen mit der Realität nichts zu tun. Sie sind bewusst niedrig gehalten, um die Marktfähigkeit der Produkte zu erhöhen. Abgesehen davon handelt es sich bei den abgegebenen Werten um Idealwerte, die, wenn sie denn überhaupt bei Betriebsbeginn festzustellen sind, schon nach kurzer Betriebszeit nicht mehr der Realität entsprechen. Verschleiß kommt hinzu, mangelnde Wartung ist üblich, weil ja Kosten gespart werden müssen. Insgesamt erscheint es nicht hinnehmbar, dass insoweit mit den Herstellerdaten gearbeiet wird.	Bei den verwendeten Schallleistungspegeln handelt es sich zum einen um Angaben bekannter Hersteller und zum anderen um langjährige Erfahrungswerte, die durch Messungen gewonnen wurden. Die vom Hersteller angegebenen Schallleistungspegel werden nach einem strengen Prüfverfahren von unabhängigen Dritten ermittelt.
1.33	Hinsichtlich des Lkw-Lieferverkehrs räumt das schalltechnische Gutachten ein, dass Linienquellen nach der Hessischen Frachtzentrum-Studie „modelliert“ werden. Hier legt also das Gutachterbüro selbst Hand an. In welcher Weise das geschieht, wird nicht transparent gemacht.	Die Vorgehensweise für die Berechnungen ist in der Hessischen Frachtzentren Studie vorgegeben. Wie unter der Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.31 aufgeführt, handelt es sich um eine anerkannte Studie. Die „modellierten“ Fahrwege können der Anlage des Gutachtens entnommen werden.
1.34	Die Ausführungen auf Seite 10 des schalltechnischen Gutachtens belegen, dass das Büro mit den alten Zahlen arbeitet, also die erhöhte Attraktivität des Marktes nicht reflektiert. Möglicherweise bleiben daher auch die größere Enge der einzelnen Parkplätze, die schmalen Fahrgassen und das größere Verkehrsaufkommen, die insgesamt auf eine höhere Schallemmission schließen lassen, unberücksichtigt.	Wie unter lfd. Nr. 1.9 ff dargelegt, ist mit der hier vorliegenden Planung keine Auswirkung auf die Attraktivität des geplanten Marktes verbunden. Insofern erwächst daraus auch nicht das Erfordernis, das Verkehrsgutachten und daraus resultierend das Schallgutachten anzupassen. Im Rahmen der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf ein klassisches Aufstel-

		lungsverfahren wurde die Planung modifiziert. In diesem Zusammenhang wurde die Fahrgassenbreite auf 6,4 m erhöht und damit der Rangierkomfort verbessert.
1.35	Für unrealistisch zu halten ist die Annahme, dass die Stellplätze zu 30 % von der Stauffenbergstraße angefahren werden. Die Zu- und Abfahrt aus und in Richtung Bundesallee wird größer als 70% sein.	Es sind keine Gründe erkennbar, die die von den Gutachtern angenommene Verteilung des zu erwartenden Verkehrs auf die beiden Zu- und Abfahrten in Frage stellen.
1.36	Die Ausbildung von Fahrgassen in „Asphalt“ sagt an und für sich noch recht wenig über die vom Befahren des Asphalts ausgehenden Schallemmissionen aus. Es gibt unterschiedliche Arten von Asphalt, die in ihrem Lärmimmissionsverhalten zu deutlich unterschiedlichen Ergebnissen führen können.	Durch die Ausbildung der Fahrgassen in Asphalt entfällt der Zuschlag bei der Berechnung der Parkplatzgeräusche gem. der Parkplatzlärmstudie. Bei anderen Oberflächen (Betonsteinpflaster o. ä.) wäre hier ein Zuschlag zu vergeben.
1.37	Auf Seite 12 unten heißt es, es würden Werte aus Untersuchungen bei vergleichbaren Projekten angesetzt. Die Behauptung, es handele sich um vergleichbare Projekte, wird nicht belegt. Sie ist daher für unsere Mandanten und uns nicht nachvollziehbar. Bekannt ist demgegenüber aber, dass schalltechnische Gutachter, wenn nötig, gerade dann mit Eigenmodellierungen und Ableitungen aus Erkenntnissen Dritter arbeiten, wenn es darum geht, Spielräume zu schaffen. Daher bedürfen sämtliche Ansätze des Gutachtens einer kritischen Überprüfung durch einen unabhängigen, d. h. nicht vom Vorhabenträger bezahlten Gutachter.	Die Ansätze stammen zum einen aus anerkannten Studien (z. B. Parkplatzlärmstudie) und zum anderen handelt es sich um Angaben des Betreibers, die durch Zählungen ermittelt wurden. Die Ansätze werden in der aktuellen Geräuschimmissionsprognose erläutert. Abgesehen von der Tatsache, dass das Gutachten vom Vorhabenträger bezahlt wird, werden die Inhalte eng mit der Verwaltung und insbesondere der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt.
1.38	Wie geht das schalltechnische Gutachten mit den angenomenen Fußgängern um? Nehmen die sich nicht ebenfalls Einkaufswagen mit und schieben sie in das Marktgebäude? Wenn das Gutachten von Einkaufskorb spricht, meint es dann Einkaufswagen?	Für die Berechnung des Anteils der Geräuschimmissionen der durch das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen entsteht, wurden auch die Fußgänger berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass 80 % den Einkaufswagen benutzen. Das Gutachten unterscheidet zwischen Einkaufswagen mit lärmarmen Kunststoffkorb und Einkaufskörben (gemeint sind hier die kleinen Körbe zum Tragen in der Hand).
1.39	Die Ent- und Beladung von Leergut findet, so ist es im Gutachten nachzulesen, im Rampenbereich zwischen Markt- und dem Leergutgebäude statt. Offenbar handelt es sich bei dem Rampenbereich um einen Bereich, der nicht eingehaust ist. Welche Tätigkeiten finden in diesem Bereich insgesamt statt? Hierüber findet man in den Unterlagen nichts Näheres.	Bei dem zitierten Bereich handelt es sich um die Fläche der eingehausten Lieferzone. Um diesbezügliche Unklarheiten auszuräumen, wurde in der aktualisierten Fassung des Gutachtens die Formulierung eindeutiger gefasst.
1.40	Auf Seite 16 des Gutachtens werden Schalldämmmaße vorgegeben. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes findet man diese Vorgaben nicht wieder. Gleiches gilt für den Schallleistungspegel von 73 dB(A) tags und nachts als Ober-	Die Festsetzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bebauungsplanes beschränken sich auf die Ermächtigungsgrundlage in § 9 BauG. In der aktualisierten Fassung des Bebauungsplanes werden die dem Schallgutachten zugrundeliegenden Lärmminderungsmaßnahmen daher folgender Maßen gegliedert:

	grenze für die von den haushaltstechnischen Anlagen emittierten Geräusche. Das Gutachten basiert u.a. auf diesem Ansatz, der wiederum in den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu finden ist.	Die Maßnahmen, die von der Ermächtigungsgrundlage des BauGB gedeckt sind, wie bauliche und sonstige technische Maßnahmen, werden im Bebauungsplan festgesetzt, hierzu zählen auch Schalldämmmaße und Schallleistungspegel. Darüber hinaus gehende Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt (siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.20)
1.41	In den detaillierten Angaben und Ergebnistabellen ist erkennbar, dass mit Raumwinkelmaßen und Reflexionen am Tag gearbeitet wurde, ebenso mit einer Entfernungsdämpfung sowie mit einer boden- und meteorlogischen Dämpfung; ferner mit Luftasorbtion und Abschirmungen. Ruhezuschläge wurden ebenso berücksichtigt wie „Einw.-Zuschlägen“ tags. Demgegenüber wurde auf eine meteorlogische Korrektur verzichet. Nicht zu finden sind allerdings Erläuterungen zu den konkret gewählten Ansätzen. Das Gutachten ist nicht nachvollziehbar und kann die Aussagen des Gutachterbüros nicht tragen. Solange die Ansätze nicht nachvollziehbar erläutert und begründet werden, fehlt es an der Möglichkeit, sich ein belastbares Bild von der Immissionssituation zu machen.	Im Gutachten sind die Berechnungsvorschriften und die Literaturquellen detailliert in den jeweiligen Teilabschnitten angegeben. Zur Verdeutlichung wurden diese in der aktualisierten Fassung des Gutachtens teilweise nochmals präzisiert.
1.42	Die zahlreichen Fragen, die das Gutachten unbeantwortet lässt, und die angesprochenen „Ungereimtheiten“ haben *Name* bewogen, ein qualifiziertes Gutachterbüro um eine Stellungnahme zu bitten. Die Stellungnahme des Arkustikbüros Göttingen vom 26. Januar 2016 ist als Anlage 1 beigefügt.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
1.43	Das Büro kommt zu dem Ergebnis, dass der Untersuchung des Büros AAS wesentliche Angaben, die zur Überprüfung der Plausibilität des Gutachtens erforderlich wären, nicht zu Entnehmen sind. Ferner, dass sich im Zusammenhang mit den sehr knappen Emissionsansätzen ergibt, dass der prognostizierte Pegel sehr wahrscheinlich nicht eingehalten werden und das Gutachten nicht als Gundlage einer konfliktfreien Planung dienen kann. Die geplanten Schallschutzmaßnahmen werden nicht sicher ausreichen, um die Immissionsbelastung auf Werte gleich oder unterhalb der hier maßgebenden Werte der TA Lärm zu verringern. Wegen der Einzelheiten verweisen wir auf die Ausführungen der Stellungnahme des Akustikbüros Göttingen und tragen den Inhalt der Stellungnahme hiermit vor.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Mit der aktualisierten Fassung des Gutachtens werden die Immissionsrichtwerte unterschritten. Wo erforderlich wurden detailliertere Erläuterungen getroffen.

1.44	**2.7** Die Kosten der Querung und LSA im Falle der Stadtbahn sind vom Vorhabenträger zu tragen. Regelungen dazu gehören in den Durchführungsplan. Gibt es sie?	In der Begründung zum Bebauunngsplan wird erläutert, dass der Vorhabenträger die Kosten für die aus dem Vorhaben begründeten Maßnahmen übernimmt und diesbezügliche Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen werden. Dies umfasst sowohl die Querungshilfe alsauch eine Regelung zur Übername von Kosten einer LSA im Falle des Stadtbahnbaus.
1.45	Zusätzlich zur Kreuzung Stauffenbergstraße/ Bundesallee entstehen zwei neue „Kreuzungen“: Bei der Anbindung des Marktes zur Stauffenbergstraße und bei der Anbindung des Marktes zur Bundesallee. Stau ist vorprogrammiert, insbesondere bei den täglichen Stoßzeiten. Auch insoweit führt die größere Attraktivität des Marktes zu einer weiteren Verschärfung des Problems. Weitere Untersuchungen sind erforderlich.	Wie unter lfd. Nr. 1.9 ff dargelegt, ist mit der hier vorliegenden Planung keine Auswirkung auf die Attraktivität des geplanten Marktes verbunden. Im Übrigen hat das Verkehrsgutachten bereits die Verkehrsströme der Zu- und Ausfahrten in Form eines Vollanschlusses betrachtet und hat für diese Variante eine gute Qualität der Leistungsfähigkeit der Verkehrsabwicklung prognostiziert.
1.46	Die Verkehrsführung auf der Bundesallee wird verändert. Wie erreicht man den Parkplatz Krukenbergstraße? Ein Linksabbiegen von der Bundesallee aus Richtung der vTI ist nicht mehr möglich. Wird man aus der Krukenbergstraße nach links Richtung Stadtmitte abbiegen können, wenn der Lieferverkehr aus der Stadt von der Bundesallee nach links auf den Parkplatz abbiegen darf? Wer trägt dafür die Kosten?	Der im Verkehrsgutachten betrachtete Vollknoten impliziert selbstverständlich den Erhalt des Vollanschlusses der Krukenbergstraße. Das Abbiegen aus der Krukenbergstraße in Richtung Osten (stadteinwärts) ist weiterhin möglich. Die Kosten, die mit vorhabenbedingten Anpassungen der Straßenverkehrsfläche verbunden sind, wie Einbauten oder Straßenmarkierungen, werden vom Vorhabenträger übernommen.
1.47	Zu erwarten ist ein Rückstau an der Markteinfahrt Bundesallee direkt vor dem Hause *Name*, Bergiusstraße 2f. Die damit verbundenen erhöhten Lärm- und Abgasimmissionen wurden weder im Gutachten des Büros AAS noch sonst behandelt. Diesem Problem muss nachgegangen werden.	Die Verkehrsmenge auf den das Vorhabengrundstück tangierenden Verkehrsflächen nimmt vorhabenbedingt zu. Allerdings wird durch die Erhöhung weder eine Zunahme der Lärmemission um mehr als 3 dB noch eine Überschreitung der Sanierungsgrenzwerte erreicht und ist daher in Bezug auf die Bewertung des Straßenverkehrslärms zu vernachlässigen. Bei der Betrachtung der verkehrsbedingten Schadstoffe wurde bisher auf die Stadtklimaanalyse von 2012 zurückgegriffen, mit einem Prognosehorizont bis 2015. Danach wurde die Belastung mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen auf der Bundesallee als mäßig eingestuft. Mit einem berechneten Maximalwert von 21,5 µg/m³ für PM10 und 25,2 µg/m³ für NO2 liegen die für 2015 prognostizierten Belastungen weit unter den gesetzlich festgelegten Grenzwerten von 40 µg/m³ für PM10 (Jahresmittelwert) und 40 µg/m³ für NO2 (Jahresmittelwert). 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. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass es der Stadt Braunschweig in den letzten Jahren gelungen ist, durch sinnvolle Maßnahmen aus dem Luftreinhalteplan, die verkehrsbedingten Schadstoffbelastungen deutlich zu senken. So hat das Land Niedersachsen an der Hildesheimer Straße einen Passivsammler, der zur Bestimmung von NO2 installiert war, aufgrund der andauernden, deutlichen Unterschreitung der Grenzwerte von 40 µg/m³ im Jahr 2017wieder abgebaut. Der Standort an der Hildesheimer Straße ist bezüglich der Himmelsrichtung (NW-SO) und der Verkehrsströme in Richtung Innenstadt vergleichbar. Mit einer durchschnittlichen Verkehrsmenge/Tag (DTV) von ca. 28.000 KFZ/Tag in 2015 ist die DTV ca. doppelt so hoch wie am Standort in der Bundesallee mit ca. 10.200 KFZ/Tag. In Bezug auf die bauliche Schluchtenbildung in Richtung Rudolfplatz ist der Standort an der Hildesheimer Straße außerdem klimatechnisch ungünstiger als der vorliegende Standort. Demzufolge ist davon auszugehen, dass im Bereich der Bundesallee, auch bei einer Steigerung der DTV für den Zeithorizont 2030 mit ca. 15 % einschließlich des vorhabenbedingten Verkehrs die Grenzwerte bei den Luftschadstoffen mit Sicherheit deutlich unterschritten werden.
1.48	**2.8** Der Altstandort wird veröden. Was soll dagegen getan werden? Maßnahmen sind zu entwickeln, transparent zu machen und mindestens abzusichern.	Die Verlagerung des Lebensmittelmarktes auf die andere Seite der Bundesallee, bedeutet nicht automatisch den wirtschaftlichen Exodus des Altstandortes. Die Entfernung des neuen Marktes und die Hindernisse einer Querung der Bundesallee sind nicht so groß, als dass eine fußläufige Vernetzung der beiden Standorte unmöglich wird. Sowohl die Entfernung als auch eine etwaige Barrierewirkung der Bundesallee ist mit anderen Nahversorgungsstandorten beiderseits einer Hauptverkehrsstraße vergleichbar (z.B. Watenbüttel), sodass die kleineren Dienstleister am Altstandort nach wie vor von dem Lebensmittelnahversorger als Frequenzbringer profitieren können. Der vorhandene Lebensmittelmarkt ist am Altstandort aufgrund seiner Größe langfristig in seinem Bestand gefährdet. Wenn für den Markt keine Möglichkeit für eine zukunftsfähige Erweiterung geschaffen wird, besteht die Gefahr, dass innerhalb der zentralen Ortslage vom Kanzlerfeld kein Lebensmittelmarkt mehr vertreten sein wird. In diesem Fall wäre die Überlebensfähigkeit der verblei-

		benden Geschäfte und Dienstleister am Altstandort noch stärker gefährdet. Im Übrigen kann mit Mitteln der Bauleitplanung die konzeptionelle Funktionstüchtigkeit und der Besatz des bisherigen im privaten Eigentum befindlichen Einzelhandelszentrums mit einzelnen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben nicht gesteuert werden. Auch besteht keine Möglichkeit seitens der Stadt durch ein Baugebot aktiv einzugreifen. Der Betreiber will am Altstandort einen Getränkemarkt sowie einzelne kleinere Dienstleistungen einrichten. Da die Flächen sich nicht im Eigentum des Betreibers oder Vorhabenträgers befinden, können hierzu keine verbindlichen Regelungen im Rahmen des Durchführungsvertrages getroffen werden.
1.49	**2.9** In den Anlangen OE39 2b und 2g fehlen Details zur Müllstation. Wo soll sie plaziert sein? Wird verhindert, dass auf dem Gelände Container abgestellt werden? Welche Sicherungen sieht der Vertrag dazu vor?	Der anfallende Müll ist ordnungsgemäß regelmäßig zu entsorgen. Die Müllsammelstelle ist im südlichen Gebäudeabschnitt der eingehausten Lieferzone vorgesehen. Durch eine textliche Festsetzung ist geregelt, dass auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen ausgeschlossen sind mit Ausnahme einiger weniger gesondert aufgezählter Anlagen, wie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Einkaufswagen. Müllcontainer sind demnach außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Da die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nahezu vollflächig von dem geplanten Lebensmittelmarktgebäude vereinnahmt wird, ist ein freistehender Müllcontainer außerhalb des Gebäudes nahezu unmöglich.
1.50	**2.10** Durch die Asphaltierung der Fahrgassen verschärft sich das Problem der Oberflächenwasserbeseitigung. Die Angaben dazu in den Unterlagen sind alles andere als konkret und nachvollziehbar. Ein Gutachten muss hierzu erstellt werden, das nachweist, dass auch bei sog. hundertjährigen Regenereignissen die Beseitigung des Oberflächenwassers problemlos gewährleistet ist und insbesondere angrenzende Grundstücksflächen (Wohngrundstücke, Straßen etc.) nicht beeinträchtigt werden. Mit welchen Regenwassermengen wird gerechnet? Können die Rohre die plötzlich auftretenden Mengen abführen? Was geschieht mit Schnee, was im Fall der Schneeschmelze?	Bei der Bemessung der Abwasserkanalkapazität im Rahmen der Entwicklung des Wohngebietes wurde seinerzeit eine Entwässerung des für die Kita vorgesehenen Teilbereiches des Vorhabengrundstückes berücksichtigt. Im Vorfeld der jetzt anstehenden Planung wurde die Entwässerbarkeit der Grundstücksfläche im Grundsatz geprüft. Im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsgenehmigung sind ggfs. Maßnahmen zur Drosselung und des Oberflächenabflusses und zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen zu bestimmen. Im Grundsatz ist für die Entwässerung der Stellplatzanlage sowohl eine Rigole als auch ein versickerungsfähiges Pflaster vorgesehen. Darüber hinaus wird durch eine Begrünung von Dachflächen der Oberflächenabfluss für diesen Bereich verzögert. Insofern ist anzunehmen, das nur teilweise das anfallende Niederschlagswasser der Kanalisation

		zugeführt werden muss. Oberflächenwasser, dass bei Schneeschmelze auftritt, wird in der Regel zeitverzögert freigesetzt und nicht wie bei Regenfällen mit Spitzenwerten, sodass die Betrachtung von Oberflächenwässer durch Schneeschmelze vernachlässigt werden kann. Insgesamt sind keine Gründe zu erkennen, dass auf Ebene der Bauleitplanung eine gesonderte gutachterliche Betrachtung als Nachweis für eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung erforderlich wäre.
1.51	**2.11** Welchen Einfluss hat die Anlage auf die klimatischen Verhältnisse in der näheren Umgebung? Die Windströmungen werden aufgrund der Gößе der Anlage beeinflusst werden. Der Parkplatz mit der Asphaltdekke heizt die Luft zusätzlich auf. Die Begrünung der Flachdächer kann insoweit keinen Ausgleich leisten, wenn die Dächer des Marktes fast flächendeckend mit einer PV-Anlage versehen sind.	Die Überbauung und Versiegelung von bisher offenen Vegetationsflächen führt im Allgemeinen zu negativen kleinklimatischen Effekten durch Verlust von Flächen durch die Kaltluftentstehung bei gleichzeitiger Entstehung wärmespeichernder Oberflächen. Mit der geplanten Begrünung des Flachdaches werden die negativen Folgen nicht ausgeglichen sondern lediglich verringert. Für den Raum Braunschweig gibt es eine Stadtklimaanalyse, die auf verschiedenen Klimagutachten aus den Jahren 1992 und 2005 beruht und im Jahr 2012 durch Steinicke & Streifeneder / IMA Richter & Röckle fortgeschrieben wurde. Dieses aktuelle Klimagutachten grenzt innerhalb des Stadtgebietes verschiedene Klimatope ab, die als räumliche Einheiten ähnliche mikroklimatische Ausprägungen aufweisen. Das Plangebiet zählt nach Steinicke & Streifeneder / IMA 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 Größe und inselartigen Lage innerhalb der umliegenden stark durchgrünten Siedlungsstrukturen sind diese aber nur begrenzt

		wirksam. Die Auswirkungen einzelner Eingriffe können deshalb in der Gesamtbetrachtung für den Stadtteil Kanzlerfeld vernachlässigt werden.
1.52	**2.12** Sofern der Dachbegrünung eine kompensatorische Bedeutung im Hinblick auf die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Naturgüter zugedacht ist, würde sie diese Wirkung wegen der PV-Anlage nicht erzielen können.	Der Dachbegrünung in dieser Planungsversion kommt keinerlei kompensatorische Bedeutung zu.
1.53	In diesem Zusammenhang: Die Hinweise auf durchgrünte Anliegergrundstücke sind als Kompensation des Wegfalls der Grünfläche mit ihrer besonderen Bedeutung für die Wohnsiedlung nicht ausreichend. Die Kompensation der Eingriffsfolgen muss voll und ganz vom Vorhabenträger geleistet werden. Er kann nicht auf Grünanlagen auf den Grundstücken der Nachbarn verweisen und von ihnen profitieren.	Die Aussage, als Ausgleich zum Verlust der Grünfläche sollen die angrenzenden Gärten dienen, ist unzutreffend. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde lediglich beschrieben, dass aufgrund der starken Durchgrünung des angrenzenden Siedlungsbereiches zum einen trotz Verlust der Grünfläche ausreichend Ausweichraum ähnlicher Qualität für Tiere, wie europäische Vogelarten oder Fledermäuse, zur Verfügung steht und zum anderen die Auswirkungen auf das Ortsbild vertrebar sind. Dies hat nichts mit einer Ausgleichsfläche im naturschutzrechtlichen Sinn zu tun, die im Zusammenhang mit einem baulichen Eingriff in Natur und Landschaft in Folge eines klassischen Bebauungsplanverfahrens erforderlich wird. Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren ist bisher als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt worden. Die Besonderheit an diesem Verfahren ist, dass kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist und damit keine Kompensationsmaßnahmen oder Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Daher wurde im bisherigen Verfahren diesbezüglich keine Ausgleichsfläche im Sinne des Naturschutzrechtes vorgesehen. Mit der Umstellung des Planverfahrens auf ein klassisches Verfahren wurde eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt und die entsprechend erforderlichen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. In diesem Zusammenhang wird eine externe Ausgleichsfläche in Querum festgesetzt und der Bebauungsplan um einen externen Geltungsbereich (B) erweitert.
1.54	**3.** Im Übrigen verweisen wir auf die Einwendungen unserer Mandanten im Schreiben vom 14. August 2014 Unsere Mandanten erhalten ihre Einwendungen in vollem Umfang aufrecht und wiederholen sie hiermit. Die Stellungnahme ist als Anlage 2 beigefügt.	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Zu Wortlaut der Stellungnahme sowie der Stellungnahme der Verwaltung siehe lfd. Nr. 1, Anlage 7a der Beschlussvorlage 18-09724.
1.55	Die Planung, dies bleibt nach alledem festzuhalten, ist mit einer Vielzahl von Mängeln behaftet. Die Auswirkungen des Vorhabens	Die von den Einwendern vorgebrachten Rügen bezüglich der durch die Planänderung

	sind nicht umfassend ermittelt und können daher nicht abschließend bewertet werden. Unsere Mandanten akzeptieren die Planung aus den o. a. dargelegten Gründen nicht.	verursachten Auswirkungen auf die Attraktivität des geplanten Marktes sind nicht haltbar. Ein etwaiges Erfordernis zur Überarbeitung der Gutachten ist daraus nicht ableitbar. Gleichwohl wurden im Rahmen der Verfahrensumstellung alle maßgeblichen die Planung begleitenden Gutachten auf Aktualität überprüft und entsprechend modifiziert. Auf dieser Grundlage wurde die Planung insgesamt überarbeitet und wird erneut öffentlich ausgelegt.
1.56	<u>Anlage 1</u> <u>Schreiben von Akustikbüro Göttingen vom 26.01,2016 an *Name*</u> Nachfolgend nehme ich Stellung zu der Geräuschimmissionsprognose zum geplanten Lebensmittelmarkt im Franz-Rosenbruch-Weg in Braunschweig. Ziel dieser Geräuschimmissionsprognose ist, darzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft bei dem Betrieb eines Marktes unterschritten werden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
1.57	Nach den Regelungen der TA Lärm ist eine detaillierte Prognose durchzuführen. Für die Immissionsbelastung ist im vorliegenden Fall der Lärm des Parkverkehrs und der Nutzung der Einkaufswagen-Einstellbox bzw. die Lkw-Anfahrt/Entladung an den am stärksten betroffenen Immissionsorten (2) und (4) jeweils im 1.OG maßgeblich. Der Untersuchung sind zur Überprüfung der Plausibilität wesentliche Angaben nicht zu entnehmen: • Es fehlen die Angabe zur Höhe der betrachteten Immissionsorte, • es fehlen Angaben zur angenommenen Absorption des Bodens, • es fehlen Angaben zur angenommenen Quellenhöhe, • es fehlen belastbare Angaben zur Fehlerabschätzung (Qualität der Prognose).	In der aktualisierten Fassung des Gutachtens wurden die Kritikpunkte berücksichtigt.
1.58	Im Zusammenhang mit den sehr knappen Emissionsansätzen ergibt sich, dass der prognostizierte Pegel sehr wahrscheinlich nicht eingehalten werden kann und das Gutachten nicht als Grundlage für eine konfliktfreie Planung dienen kann. Die geplanten Schallschutzmaßnahmen werden nicht sicher ausreichen, um die Immissionsbelastung auf Werte gleich oder unterhalb der hier impliziert maßgebenden Regelungen der TA Lärm zu verringern. Diese Einschätzung ergibt sich aus folgenden Gründen: **1.** Die Heranziehung einer Verkehrsuntersuchung auf der Grundlage der Zählungen	Prognosen ist zu eigen, dass es sich nicht um Zählungen, sondern um Annahmen handelt. Bei den zu treffenden Annahmen werden auf Regelwerke (sofern vorhanden) und auf allgemein anerkannte Regeln der Technik sowie allgemeine Erfahrungswerte zurückgegriffen. Bei den Bemessungsfaktoren besteht eine relative Streubreite für entsprechende Kennzahlen, abhängig von Lage, Größe und Ausstattung eines geplanten Einzelhandelsbetriebes. Bei der Neuansiedlung von Betrieben werden andere Kennzahlen zugrunde gelegt, die einen Unsicherheitsfaktor beinhalten. Die Ableitung der Kundenprognose im Verkehrsgutachten wurde nach

	des künftigen Betreibers des Marktes ist zumindest fragwürdig. Hier ist eine unabhängige Zählung sicher sinnvoller.	Bosserhoff ermittelt. Aufgrund seiner weiten Verbreitung und Anwendung in der Fachwelt kann das Programmsystem [Ver_Bau_Bosserhoff] als anerkannte Regel der Technik angesehen werden. Die Ermittlung über Analogieschluss auf Grundlage von Kundenzählungen, wie hier vorgenommen, kann für die Erweiterung bereits bestehender Einzelhandelseinrichtungen angewandt werden, da sich der Einzugsbereich durch die Umsiedlung des Marktes nicht wesentlich verändert. Um das Kundenverhalten zu ermitteln, wurde vom Betreiber eine Zählung der Kunden durchgeführt, einschließlich der Befragung, ob oder welche Verkehrsmittel für den Einkauf benutzt wurden. Wiederholungen der Erfassung führten zu ähnlichen Ergebnissen. Die Ergebnisse der Zählungen anzuzweifeln, weil diese vom Betreiber durchgeführt wurde, unterstellt eine interessengesteuerte Manipulation. Dies wäre eine Unterstellung und völlig haltlos.
1.59	Der Ansatz vor allem des MIV-Anteils von 55 % zur Ermittlung der Anzahl der Parkbewegungen erscheint zumindest optimistisch, da die netto Verkaufsfläche sich fast verdoppelt, der fußläufige Einzugsbereich sich aber nicht erhöht. Da ist es wahrscheinlicher, dass mehr Kunden mit dem Auto anfahren als vorher.	Der Ansatz eines MIV-Anteils von 55 % ist aus den Regelwerken der für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens maßgeblichen Kennzahlen abgeleitet worden („Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung der Verkehrserzeugung“ nach Bosserhoff sowie „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ nach FGSV). Darüber hinaus wurde der MIV-Anteil durch die Kundenerhebungen am Altstandort abgeglichen. Es ist zutreffend, dass sich der fußläufige Bereich nicht erhöht. Der derzeitige Versorgungsgrad im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel beträgt lediglich ca. 35 %. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche soll u.a. auch der Versorgungsgrad erhöht werden, d.h. dass insbesondere mehr Bürger aus dem fußläufigen Einzugsbereich angesprochen werden sollen.
1.60	Im Gutachten wird keine Begründung angegeben, warum nicht die bewährten Regelungen der Bayerischen Parkplatzlärmstudie angesetzt wurden, die ja einen Ansatz auf der sicheren Seite darstellen würden.	In der aktualisierten Fassung des Gutachtens wird der Einwand berücksichtigt.
1.61	Noch schwerer wiegt allerdings die Tatsache, dass die Verkehrsuntersuchung auf Zählungen beruht, die im Januar (3.KW) von Montag bis Samstag vorgenommen wurden. Eine Hochrechnung auf die verkaufsstärksten Tage des Jahres wurde nicht vorgenommen, wäre nach TA-Lärm aber notwendig, um Zusatzbelastungen zu	Aus der TA Lärm ist nicht abzuleiten, dass für eine Lärmprognose der verkaufsstärkste Tag zu betrachten sei. Vielmehr verweist sie bezüglich der Berechnung von Kraftfahrzeugverkehr auf Parkflächen, sofern keine genaueren Zahlen bezüglich der Fahrzeugbewegungen vorliegen, auf die Anwendung

	bestimmen: es ist diejenige bestimmungsmäßige Betriebsart der Anlage -gegebenenfalls getrennt für Betriebsphasen mit unterschiedlichen Emissionen- die in ihrem Einwirkungsbereich die höchsten Beurteilungspegel erzeugt, zugrunde zu legen… Damit ist klar, dass letztendlich der verkaufsstärkste Tag (ggf. mit Berücksichtigung von Sonderaktionen) für die Beurteilung zugrunde zu legen ist und nicht etwa der Durchschnitt einer Woche im Januar.	von bei vergleichbaren Anlagen gewonnene Erfahrungswerte (A.2.3.2). In der Praxis wird für die Berechnung und Beurteilung der auf den Stellplätzen verursachten Geräusche meist die Bayerische Parkplatzlärmstudie verwandt. Die Neufassung der DIN 18005 enthält deshalb kein eigenes Berechnungsverfahren, sondern verweist auf die Parkplatzlärmstudie. Maßgeblich für die auf dem Parkplatz entstehenden Geräusche ist die Anzahl der Bewegungen auf den einzelnen Stellplätzen. Die in der Parkplatzlärmstudie ermittelten Bewegungshäufigkeiten auf Supermarktparkplätzen streuen in einem weiten Bereich – u.a. abhängig von den lokalen Gegebenheiten vor Ort. Im vorliegenden Fall liegt eine Zählung im Bestand und eine Verkehrsprognose vor, so dass diese Werte in die Prognose eingeflossen sind. Der ermittelte Wert liegt innerhalb der Spannweite der in der Parkplatzlärmstudie ermittelten Bewegungshäufigkeiten. Bei der Erhebung am bestehenden Markt wurden die Kundenzahlen an allen Werktagen einschließlich der Sonnabende berücksichtigt. Besonders verkaufsstarke Tage (z.B. an Adventswochenenden) werden auch bei der Ermittlung der Anhaltswerte in der Parkplatzlärmstudie nicht berücksichtigt. Aus keinem der aktuellen und einschlägigen Regelwerke lässt sich ableiten, dass für eine Geräuschimmissionsprognose der verkaufsstärkste Tag zu betrachten ist, so dass die Vorgehensweise gerechtfertigt ist.
1.62	**2.** Die Darstellung der Berechnung des K_D (Zuschlag für Durchfahr- und Park-suchverkehr) fehlt vollständig, ist aber eine wichtige Größe zur Berechnung der Emissionen des Parkplatzes. Mit einem nach der Parkplatzlärmstudie ermittelten Zuschlag von K_D=2,5 x log (0,07 x 1200 – 9) = 4,7dB ergibt sich auch für die stündlich 84,5 Bewegungen zwischen 9.00 Uhr und 19.00 Uhr ein Pegel von L_{WA} = 63+3+4+4,7+0+19,3 = 94,0 dB/h und damit bezogen auf eine Fläche von 1.870 m^2 (-32.7dB) L''_{WA} = 94,0 – 32,7 = 61,3 dB/h Immerhin eine Abweichung von ΔL = 0.6 dB zum im Gutachten genannten Wert von L''_{WA} = 60,7 dB. Da der Rechengang nicht dargesstellt wurde, kann der Fehler hier nicht ermittelt werden. Sehr wahrscheinlich wurde K_D nicht wie angegeben nach der Bayerischen Parkplatzlärmstudie berechnet.	In der aktualisierten Fassung des Gutachtens wird der Einwand berücksichtigt.

1.63	Wird die Aufteilung der Schallquellen nach Tageszeiten vorgenommen, und ggf. auf die Berücksichtigung des Durchfahr- und Parksuchverkehrs in den Randzeiten verzichtet, so muss zumindest auch die dadurch veränderte Lage der Schallquellen berücksichtigt werden. Die Kunden werden ja möglichst direkt im Eingangsbereich parken. Dadurch ergibt sich möglicherweise eine deutlich geringe Wirkung des Lärmschutzbauwerkes. Eine Berechnung der Parkplatzgeräusche nach der Bayerischen Parkplatzlärmstudie würde ingesamt zu einem Wert von L“WA = 62,8 dB/h bezogen auf die Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr führen und somit auch zu deutlich höheren Immissionspegeln sowie zu einem Ruhezeitenzuschlag von 1,9 dB. Die im Gutachten berechneten Emissionen der Parkplatzgeräusche sind also sehr wahrscheinlich zu gering und insbesondere keine Abschätzung zur sicheren Seite hin.	In der aktualisierten Fassung des Gutachtens wird der Einwand berücksichtigt.
1.64	**3.** Die Berechnungen der Immissionsbelastung mit einem anderen anerkannten Rechenprogramm (Soundplan 7.4) für die Immissionsorte (2) und (4) ergaben darüber hinaus, dass mit den Emmissionsansätzen des Gutachtens die Immissiosrichtwerte überschritten werden. So wird für (2) im 1.OG (5,5m über Gelände Parkplatz) ein Pegel von Lr = 31,9 dB erhalten, was im Wesentlichen in der Abweichung der berechneten Abschirmung begründet ist. Im Gutachten wird eine Pegelminderung des Parkplatzes durch Abschirmung von ΔA_{bar} = -5,6 dB durch die 2,6m hohe LS-Wand angegeben (auf Seite 1 von 20 der Ergebnistabellen). Bei der Nachberechnung wurde ΔA_{bar} = -3,6 dB erhalten. Damit liegt allein diese Quelle bei einem Pegel von L_r = 50,7 dB und verursacht damit allein bereits eine Richtwertüberschreitung von 0,7 dB. Die Angaben zu Quellhöhen und Immissionsorthöhen (notwendige Angaben nach TA Lärm) sowie die Angaben des berücksichtigten Bodeneffektes fehlen im Gutachten sodass der Fehler nicht weiter ermittelt werden kann. Eine Abweichung könnte auch darin liegen, dass nicht in Frequenzbändern genechnet wurde (entgegen der in TA Lärm gegebenen Empfehlung). Es liegen für alle hier berücksichtigten Quellen einschlägige Literaturangaben zu den Spektren vor! Die Situation für den Immissionsort (4) in 5,5m	Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Das verwendete Rechenprogramm LIMA der Stapelfeldt Ingenieurgesellschaft mbH ist anerkannt und es gibt keinen Anlass, die Rechenergebnisse des Programms in Frage zu stellen.

	Höhe ist noch ungünstiger: Hier wird ein Pegel von L_r =52,1 dB erreicht.	
1.65	**4.** Wenn mit Einzahlwerten für die Quellen gerechnet wird, dann ist die Bodendämpfung nach dem sogenannten alternativen Verfahren nach DIN ISO 9613-2 zu berechnen. Das scheint nach den Ausbreitungsrechnungstabellen auch so durchgeführt worden zu sein. Allerdings wird im Text das Rechenverfahren nicht angegeben und in den Ergebnistabellen fehlt eine Erklärung der Abkürzungen. Auch mit Berücksichtigung des altemativen Verfahrens ergibt sich für eine Immissionshöhe von 5,5m über Gelände des Par-platzes eine Differenz in der Bodendämpfung von 0,3 dB. In der berechneten Abschirmwirkung der 2,6m hohen Lärmschutzanlage ergibt sich eine Differenz von 2 dB. Dies deutet darauf hin, dass in der vorgelegten Prognose der Immissionsort zu niedrig digitalisiert wurde und dadurch die Abschirmwirkung der Lärmschutzanlage zu hoch ausfällt.	Zur Durchführung der schalltechnischen Ausbreitungsrechnungen wurde alle für die Schallausbreitung maßgeblichen baulichen Parameter digitalisiert, um ein digitales Simulationsmodell zu entwickeln. Dabei wurde die derzeit vorhandene Bebauungsstruktur berücksichtigt.
1.66	**5.** Im Verkehrsgutachten wird eine Ampel an der Abfahrt/ Zufahrt Bundesallee für den Fall vorgeschlagen, dass die Stadtbahnlinie künftig verlängert wird. Eine Ampelschaltung erhöht den Pegel der Fahrgeräusche im Abfahrtbereich. Dies ist in der Untersuchung der Geräuschsituation nicht berücksichtigt worden.	Die Planung für den Lebensmittelmarkt muss berücksichtigen, dass die Realisierung einer Stadtbahnlinie in der Bundesallee nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt wird. Die Planung des Stadtbahnausbaus ist jedoch noch nicht soweit verfestigt, als dass sich daraus bereits konkrete Details ableiten lassen, die zu berücksichtigen wären. Im Rahmen eines nachfolgenden eigenständigen Planfeststellungsverfahrens für den Stadtbahnausbau müssen dann die bestehenden konkreten Gegebenheiten berücksichtigt werden.
1.67	**6.** Bezüglich der Berechnung der Lkw Fahrverkehrsgeräusche bleibt anzumerken, dass der Immissionsansatz mit L'_{WA} = 47,5 dB pro Meter dem mittleren Ansatz für Pkw entspricht. Nach der hier zitierten RLS-90 sind Pkw Kfz mit bis zu einem zulässigen Gesamtgewicht von 2,8t. Die meisten Sprinter haben allerdings ein zulässiges Gesamtgewicht von 3,5t und sind auch entsprechend stärker motorisiert, so dass bei deren Einbeziehung ein höherer Emissionspegel von mindestens L'_{WA} = 50 dB/m für sogenannte Kleintransporter anzusetzen ist. Dies entspricht auch den neueren Erkenntnissen, da die sogenannten Sprinter fast ausschließlich in Dieseltechnik motorisiert sind und daher im Emissionspegel eher höher liegen als für Pkw.	Im aktuellen Gutachten wird für die Kleintransporter der Emissionsansatz L'_{WA} = 50 dB(A)/m verwendet.

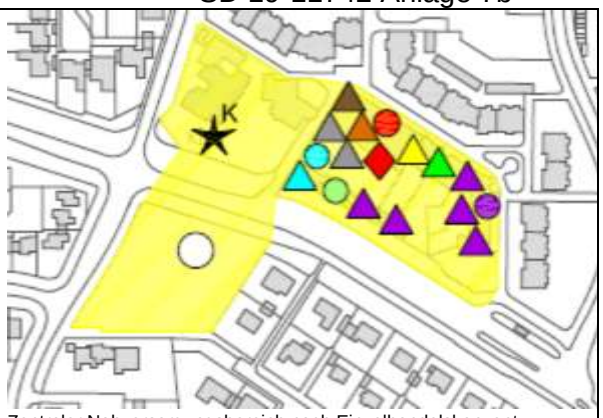
1.68	Die Berechnung der Lkw-Geräusche geht weiterhin davon aus, dass keine Anhalte- und Startvorgänge vor ggf. geschlossenen Toren auftreten. Im Gutachten ist, keine Regelung zu finden, wie dies in der Praxis realisiert werden soll. Es müssten automatisch öffnende und schließende Tore vorgesehen werden, die gewährleisten, dass die Lkw ohne anzuhalten in die Ladezone einfahren können und andererseits die Tore beim Verlassen erst nach Starten des Motors öffnen.	Im Rahmen der Überarbeitung der Planung im Zusammenhang mit der Verfahrensänderung wurde eine Schallschutzwand vor der Ladezone vorgesehen, um den Haltevorgang der Lieferfahrzeuge zum Öffnen des Rolltores abzuschirmen. Für das Verlassen der Lieferzone wurden im aktualisierten Lärmgutachten entsprechende Parameter für das Anfahren vorgesehen.
1.69	**7.** Bei der Ermittlung der Abstrahlung der Geräusche aus der Einhausung der Ladezone wird auf eine nicht aktuelle VDI-2571 (von März 1976) verwiesen. Diese Richtlinie ist bei undatierten Verweisen wie in der Parkplatzlärmstudie durch die DIN EN 12354-4 zu ersetzen, die seit 2001 anstatt der VDI-2571 zu verwenden ist. In der TA Lärm wird VDI-2571 allerdings auch ohne Datum genannt. Eine entsprechende Erklärung, warum diese 40 Jahre alte und zurückgezogene Richtlinie hier benutzt wird, wäre hilfreich, vor allem wenn die Tore (wie hier offenbar) als Punktschallquelle digitalisiert wurden und dadurch die Abschirmung von Lärmschutzbauwerken nur sehr ungenau berechnet werden kann.	Die Verwendung der in der TA Lärm und der Parkplatzlärmstudie zitierten VDI 2571 ist das übliche Verfahren für die Berechnung der immissionsrelevanten Schalleistungspegel von Außenbauteilen. Es gibt keine verbindliche technische Regel, nach der die neuere DIN 12354-4 zu verwenden ist. Die Punktschallquelle für die Tore der Ladezone wurde hier im oberen Drittel der Tore (3,0 m ü.Gel.) angesetzt. Das ist oberhalb der östlichen Lärmschutzwand und für die betroffenen Immissionsorte ungünstiger als die Modellierung als Flächenschallquelle.
1.70	Zusätzlich ist fraglich, ob tatsächlich ein 12m² Tor für einen größeren Lkw ausreicht.	Nach Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung (StVZO) dürfen Lkw, die für die Beförderung von Gütern in temperaturgeführtem Zustand ausgerüstet sind, eine Höhe von 4,0 m und eine Breite von 2,6 m nicht überschreiten. Demnach ist anzunehmen, dass ein Tor mit 12 m² auskömmlich ist.
1.71	Insgesamt muss festgestellt werden, dass mit den üblichen auf der sicheren Seite liegenden Annahmen (Parkplatz nach bayerischer Parkplatzlärmstudie) und der im vorliegenden Fall richtigen Immissionsorthöhe von 5,5m (statt des typischerweise sicheren Ansatzes von 5.8m für 1. OG) unter Berücksichtigung der 2,6m hohen Lärmschutzwand ein Immissionspegel am Immissionsort (2) im OG von L_r = 56,8 dB erhalten wird. Dieser Wert ist deutlich (um mehr als 7dB) höher als der im Gutachten dargestellte Wert von L_r = 49.7 dB.	In der aktualisierten Fassung des Gutachtens wird der Einwand berücksichtigt.
1.72	In diesem Licht ist die Aussage zur im Abschnitt 6 zur Qualität der Prognose zu sehen. Dort wird behauptet, mit einem Fehler von maximal 0,3 dB gerechnet zu haben und mit den Annahmen zu den Emittenten auf der sicheren Seite gelegen zu haben. Tatsache ist, dass die Emissionsdaten so optimiert wurden, dass sie eben nicht auf	Prognoseunsicherheit wird im Gutachten ausreichend diskutiert.

	der sicheren Seite liegen sondern immer schon besondere Annahmen getroffen wurden, die den Pegel senken konnten. Insofern liegt eine Untersuchung vor, die den unteren Vertrauensbereich eher repräsentiert als den oberen Vertrauensbereich. So gesehen muss im vorliegenden Fall der prognostizierte Pegel inklusive der Gesamtunsicherheit den Immissionsrichtwert unterschreiten. Der Fehler des Rechenprogramms mit ±0,3 dB kann vernachlässigt werden. Typischerweise wird ∂p_r = 1,5 dB bei Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 zugrunde gelegt, die Unsicherheit in der Prognose der maßgebenden Emissionsdaten der Geräuschquelle Parkplatz (Genauigkeitsklasse 2 nach DIN EN ISO 3744) beträgt ∂_R= 1,5dB und die Unsicherheit in der Berechnung der Abschirmwirkung beträgt bei 10 cm Höhenänderung im vorliegenden Fall ±0,3 dB. Es folgt als Vertrauensbereich ± = 2,74 dB also $L_o = L_r + 2{,}74$ dB und $L_u = L_r - 2{,}74$ dB.	
1.73	Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass tatsächlich ein um mehr als 3 dB höherer Pegel als prognostiziert resultiert. In der Zusammenfassung des Gutachtens wurde ebenfalls noch einmal auf die worst case-Annahmen hingewiesen und behauptet, die Immissionen werden eher geringer ausfallen. Tatsache ist aber, dass die Berechnungen eher einen zu günstigen Fall darstellen und darauf die Höhe der geplanten Schallschutzmaßnahmen abgestellt wurden. Mit den üblichen Annahmen auf der sicheren Seite würde eine deutlich höhere Lärmschutzeinrichtung notwendig werden. Insofern ist weder für das Bauleitplanungsverfahren noch für das Einzelgenehmigungsverfahren mit dem Gutachten eine belastbare Schallimmissionsprognose vorgelegt worden.	In der aktualisierten Fassung des Gutachtens wird der Einwand berücksichtigt.
1.74	<u>Anlage 2</u> Wortlaut der Stellungnahme vom 14.08.2014 siehe lfd. Nr. 1 der Anlage 7a der Beschlussvorlage 18-09724	Wortlaut der Stellungnahme der Verwaltung siehe lfd. Nr. 1 der Anlage 7a der Beschlussvorlage18-09724.
1.75		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

2	**Stellungnahme Nr. 2** **Schreiben von *Name* vom 22.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
2.1	In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift (Anlage 5) steht unter 5.5: 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. Im Vorhabenplan/ Lageplan vom 16. Dezember 2015 (Anlage 2b) ist für die Bundesallee für Pkw nur eine Ausfahrt nach Osten und Westen vorgesehen. In einem nach der 1. Auslegung am 28. Juli 2014 mit Frau Weikum, Stadt Braunschweig, Referat Bauordnung, geführten Telefongespräch, wurde mir bestätigt, dass für die Bundesallee jeweils eine Ein- und Ausfahrt für Pkw in beiden Richtungen nach Osten und Westen vorgesehen ist. Ich bitte um Richtigstellung im Vorhabenplan/ Lageplan.	In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde erläutert, dass die Ein- und Ausfahrt zur Bundesallee als Vollanschluss ausgeführt werden soll. Auch im Vorhabenplan ist die Aufteilung der Verkehrsfläche mit gemeinsamer Aufstellfläche für die Linksabbiegeverkehre entsprechend zeichnerisch dargestellt. Zum besseren Verständnis wurden für die einzelnen vorhabenbedingten Fahrbeziehungen Fahrtrichtungspfeile zusätzlich dargestellt, allerdings nicht vollständig. Es fehlen zur Deutlichkeit auch die Darstellung der Fahrbeziehungen vom Markt in Richtung Osten und aus Richtung Westen zum Markt hin. Zur eindeutigen Darstellung wurden im Vorhabenplan die Pfeile für die Darstellung der Fahrtrichtungsbeziehungen ergänzt.
2.2		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Der Vorhabenplan wurde um Fahrtrichtungspfeile ergänzt. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
3	**Stellungnahme Nr. 3** **Schreiben von *Name* vom 25.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
3.1	In ihrer öffentlichen Bekanntmachung in der Braunschweiger Zeitung vom 11. Januar 2016 wird ausgeführt, dass eine ganze Reihe von Informationen zu o.g. Be bauungsplan vorliegt. Was mir als Bewohner des Kanzlerfeldes - auch nach den verschiedenen Informationsveranstaltungen - fehlt, ist die **klare Antwort** auf eine der Kernfragen des ganzen Projektes, welche Nutzung nämlich für die Fläche des Supermarktes an heutiger Stelle vorgesehen ist. a) Herr Görge sprach einmal von der Einrichtung eines Weinverkaufsladens. • War die Abteilung Stadtplanung wirklich der Auffassung, dass das Kanzlerfeld ein solches Geschäft braucht und sich dieses finanziell halten würde? b) Jetzt geht aus der Begründung für das Bauvorhaben auf S. 5 hervor, dass Görge „beabsichtigt, am Altstandort mit dem Sortiment Getränkemarkt zu verbleiben, um Leerstand an dieser Stelle zu verhindern und das Nahversorgungsangebot abzurunden“.	Das vorhandene Einkaufszentrum befindet sich in Privateigentum. Mit Mitteln der Bauleitplanung kann die Belegung der vorhandenen Geschäftslokale am Altstandort nicht geregelt oder etwaigem Leerstand vorgebeugt werden. Der Betreiber des derzeitigen Marktes und auch der Vorhabenträger des geplanten Neubaus ist nicht Eigentümer auch nicht Teileigentümer der vorhandenen Immobilie. Insofern ist die Absicht des Betreibers, am Altstandort einen Getränkemarkt einzurichten eine von Dritten abhängige Absichtserklärung, die von Seiten der Stadt jedoch nicht mit dem Vorhabenträger vertraglich geregelt werden kann.

	• Kann die Abteilung Stadtplanung versichern, dass aus der **„Absicht“** auch Realität wird? • Und wenn dieses Vorhaben tatsächlich umgesetzt werden sollte, glaubt die Stadtplanung, dass diese **„Abrundung des Nahversorgungsangebotes“** auch nachhaltig sein wird?	
3.2	• Für den erforderlichen Nachschub an Getränken würden die Lieferfahrzeuge vor denselben Problemen stehen, derentwegen Görge u.a. einen Neubau erstellen will. **Ist das gut durchdacht?**	Eine nicht ideale Anlieferungsmöglichkeit am Altstandort ist nicht primärer Grund für die geplante Verlagerung des Lebensmittelbetriebes.
3.3	• Uns steht in dem derzeitigen Görge-Markt ein umfangreiches Angebot an Getränken zur Verfügung. Es ist davon auszugehen, dass dieses auch in einem Neubau gegeben ist. Warum sollte der Kunde dann für seinen Grauhof zusätzlich in den Getränkemarkt gehen? **Und bleibt dann noch genügend Kundschaft, dass sich ein solcher Görge-Getränke-Markt halten kann? "**	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.15.
3.4	Solange ein tragfähiges Konzept nicht vorliegt, „um Leerstand zu verhindern“, halte ich es für wahrscheinlich, dass unser Zentrum die Kundenfrequenz verlieren wird und damit auch die anderen Läden Schwierigkeiten haben werden, sich zu behaupten. Das würde in der Tat bedeuten: **KANZLERFELDS ZENTRUM IST IN GEFAHR!**	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.48.
3.5	Vor diesem Hintergrund ist mir nicht einsichtig, warum der vorhandene Markt nicht saniert und ggf. auch mit einem anderen Betreiber fortgeführt werden kann.	Eine zukunftsfähige Ertüchtigung des vorhandenen Marktes erfordert eine Erweiterung der Verkaufsfläche. Durch Zusammenlegung von verschiedenen Räumlichkeiten wäre theoretisch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche im Altbestand denkbar. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche durch Anbaumaßnahmen ist hingegen nicht möglich. Die Festsetzungen des hier geltenden Bebauungsplanes OE 19 stehen einer Anbaumaßnahme entgegen. Eine Erweiterung der überbauten Grundstücksflächen würde darüber hinaus zulasten von Garagen und Stellplätzen der Eigentümergemeinschaft gehen, selbst aber auch einen zusätzlichen Stellplatzbedarf nach sich ziehen. Neben dem Problem der dafür fehlenden Flächen ist die Mitwirkungsbereitschaft aller betroffener Teileigentümer nicht zu erwarten. Die Immobilie ist im Besitz einer Eigentümergemeinschaft mit über 60 Teileigentümern. Der Betreiber des Marktes ist selbst nicht Eigentümer. Ein Umbau der Immobilie kann nur durch die Eigentümer veranlasst werden. Die Möglichkeit einer Steuerung seitens der Stadt durch

		Verfügen eines Baugebotes oder aktives Eingreifen ist nicht gegeben. Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren wurde für einen Zeitraum von ca. ½ Jahr unterbrochen, damit die Eigentümergemeinschaft eine Realisierung eines Umbaus prüfen kann. Nach Ablauf des Zeitraumes wurde der Stadt mitgeteilt, dass die gewünschte erweiterte Verkaufsfläche nicht zur Verfügung gestellt werden könne. Darüber hinaus sind Ladenlokale, die zwischenzeitlich vakant waren, wieder belegt worden. Der Stadtverwaltung liegt ein Schreiben einer Betreibergesellschaft vor, in dem sie sich äußert, an dem Standort Interesse zu haben, aber eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 800 m², besser auf 1000 m², benötigt. Die Schwierigkeiten einer Vergrößerung der Verkaufsfläche am Altstandort sind bekanntlich die Ursache, warum der angestammte Betreiber umsiedeln möchte.
3.6	**Fazit:** **Sagen Sie dem Bürger, welche adäquate Lösung am Ort des heutigen Ladens vorgesehen ist und auch realisiert werden wird, bevor ein Neubau - aus meiner Sicht - überhaupt Sinn machen kann!** **Und zum Schluss die Bitte an die Abteilung Stadtplanung:** **Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (als zentrale Aufgabe der Stadtplanung) neben einem Neubau auch das „große Ganze“ für das ZENTRUM des KANZLERFELDES im Auge zu behalten.**	Bereits in der Nahversorgungsuntersuchung für die Gesamtstadt Braunschweig aus dem Jahr 2004 wurde für den Nahversorgungsteilbereich Kanzlerfeld konstatiert: „Aufgrund der sehr geringen Verkaufsflächen der zwei im Teilbereich ansässigen Lebensmittelbetriebe erscheint die Nahversorgung langfristig gefährdet…“ Die in der Untersuchung erfassten zwei Lebensmittelbetriebe wurden tatsächlich geschlossen. Der im Stadtteilzentrum David-Mansfeld-Weg befindliche Markt konnte nach einiger Zeit des Leerstandes wiederbesetzt werden. Bei den Verhandlungen wurde aber deutlich, dass zur langfristigen Sicherung eine Vergrößerung der vorhandenen Verkaufsflächen notwendig ist. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche innerhalb des Bestandes ließ sich nicht realisieren. Eine Vergrößerung durch Erweiterung des Gebäudekomplexes ist aufgrund der komplexen Eigentumssituation nicht realistisch. In dem vom Rat der Stadt Braunschweig 2010 beschlossenen Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche wurden zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche definiert. Im Versorgungsteilbereich Kanzlerfeld wurde 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.

		 Zentraler Nahversorgungsbereich nach Einzelhandelskonzept 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. Vor diesem Hintergrund ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes OE 39 „Franz-Rosenbruch-Weg“ zur Realisierung eines Lebensmittelbetriebes erforderlich, um die Aufgabe der Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zu erfüllen. Die Verlagerung des Betriebes auf die andere Seite der Bundesallee, einschließlich einer angemessenen Vergrößerung der Verkaufsfläche, ermöglicht die Sicherung des ansässigen Betriebes innerhalb des für den Stadtteil festgelegten Nahversorgungsbereiches.
3.7		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
4	**Stellungnahme Nr. 4 Schreiben von *Namen* vom 24.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
4.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „ Franz-Rosen-bruch-Weg", OE 39, Stand 16.12.15/ 19.01.16, stelle ich u.a. Mängel an den ausgelegten Planungsunterlagen mit den Anlagen 1 bis 11 fest und **nehme gegen einen Markt mit einer nur 10 jährigen Absicherung wie folgt Stellung:**	Stadtentwicklung ist ein dynamischer Prozess, der sich abhängig von aktuellen Bedarfen und Belangen mehr oder weniger auf

	1 - Unser Haus und die Verkehrssituation Wir wohnen in der *Name*-Str. 5a und haben eine etwa 35 m Ansicht von einer 60 m langen Verbrauchermarkt-Gebäudewand, **(siehe Bild 1)** die uns für immer die Sicht auf eine Grünanlage mit Bolzplatz raubt. Dafür blicken wir auf die neue Kreuzung **Julius-Leber-Str./ Stauffenbergstr.** mit der Ein- und Ausfahrt für Markt- Kunden und einer LKW-Ausfahrt.	das jeweilige Umfeld auswirkt und mit stetigen Veränderungen einhergeht. Es besteht kein Grundrecht auf Unveränderbarkeit des Status Quo oder Erhalt einer schönen Aussicht. Allerdings sind bei baurechtlichen Veränderungen des Umfeldes gesetzlich garantierte Schutzansprüche der Nachbarschaft zu beachten, insbesondere die Einhaltung von Orientierungswerten sowie Lärmimmissionsrichtwerten.
4.2	Die Stauffenbergstr. und unsere Julius-Leber-Str. sind die beiden Ein- und Ausfahrtstraßen des Kanzlerfeldes Süd-West, und hier im Bereich des geplanten Verbrauchermarktes, müssen täglich alle Fußgänger, Schulkinder, KITA-Kinder, Radfahrer, PKWs der Anwohner und Fahrzeuge aller städtischen Dienste, Liefer-, Bau-Fahrzeuge, diesen Bereich queren, begehen bzw. befahren. **Mit den Ein- bzw. Ausfahrten des Verbrauchermarktes, der Stauffenbergstr. und der Julius-Leber-Str. wird eine neue Kreuzung gebildet.** (Kreuzung 1). Ähnliches passiert mit den Straßen **Bundesallee, Krukenberg-str. und der zweiten Ein- bzw. Ausfahrt des Verbrauchermarktes.** (Kreuzung 3). Schon vorhanden ist die Kreuzung **Bundesallee, Stauffenbergstr., Adolf-Bingel-Str.** (Kreuzung 2). **Aus einer Kreuzung werden somit drei Kreuzungen (siehe Bild 2)**. Und **ein Querweg für Kunden über die Bundesallee** (Punkt 4) zum Markt soll zu-sätzlich entstehen.	Auch wenn beim Ausfahren vom Parkplatz des geplanten Marktes auf die Stauffenbergstraße und die Bundesallee Fahrtrichtungen und Abzweigmöglichkeiten wie bei einer Vollkreuzung gegeben ist, ist die Vorfahrt der Fahrzeuge auf der öffentlichen Straße zu beachten. Für die Erschließungsplanung des Lebensmittelmarktes und die Beurteilung der Auswirkung auf das vorhandene öffentliche Straßennetz wurde ein qualifiziertes Fachplanungsbüro beauftragt, das im Rahmen eines Verkehrsgutachtens verschiedene Belastungen simuliert hat. Danach weist der Knoten Bundesallee – Stauffenbergstraße – Adolf-Bingel-Straße im heutigen Ausbauzustand und mit dem bestehenden Signalprogramm auch unter den zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen in allen untersuchten Varianten eine gute Qualität des Verkehrsablaufs auf und kann die Verkehrsströme auf den öffentlichen Straßen leistungsfähig abwickeln. Ein Aus- oder Umbau des Knotenpunktes ist nicht erforderlich.
4.3	Als Ergebnis erhalten wir eine Verkehrsbremse, deren Stauwirkung zu gefährlichen Abgasemissionen im Kanzlerfeld führt! Die Vorschau auf dieses Szenario haben wir hier täglich zu den Stoßzeiten. Denn der jetzige Rückstau in oder aus Richtung Stadt reicht bis zum Rudolfplatz. An die kommende Radfahrer-Regelung und deren u.a. gefahrvolle Auswirkung wagt man hier gar nicht zu denken.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.47.
4.4	Die Darstellungen des Verbrauchermarktes auf OE 39-2 c+d sind die eines Industriegebäudes und **Gebäude dieser Form**, Halle mit Flachdach + Photovoltaik + Klimaanlagen-Lüfter + LKW-Ausfahrt mit einer Seitenwandlänge von 60 m und mit einer Höhe von 8,45 m, nehme ich in unserem Wohngebiet als Fremdkörper wahr.	Innerhalb eines Stadtgefüges gehören bauliche Veränderungen mit entsprechenden Auswirkungen auf das Siedlungsgefüge zur normalen Siedlungsentwicklung. Einen Anspruch auf den Erhalt des Umfeldes besteht nicht. In der Nachbarschaft befinden sich neben einzelnstehenden Einfamilienhäusern auch gereihte Baustrukturen, die, wenn auch kleinteilig, längere geschlossene Baukörperabschnitte bilden. Entsprechende großformatige Bauformen sind auch auf der nördlichen Seite der Bundesallee zu finden. Inso-

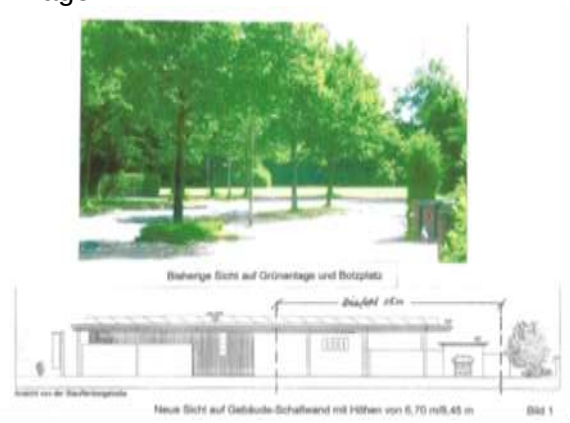
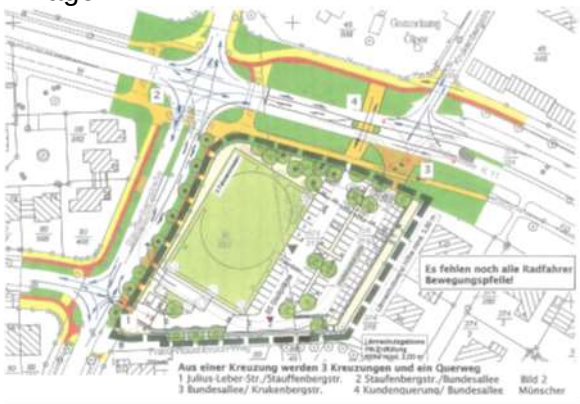
		fern sind die Abmessungen durchaus als verträglich zu betrachten. Im Übrigen ist die Betonung eines Standortes, insbesondere der Ortsmitte, durch die Architektur, die Ausformung des geplanten Gebäudes als Solitär und die Wahl von Baumaterialien ein legitimer städtebaulicher Belang. Es besteht nicht der Anspruch, die neue Bebauung quasi gestaltungsgleich mit den rückwärtig liegenden Wohngebäuden herzustellen. Die vorgesehene Nutzung und die Lage an der Bundesallee rechtfertigen einen eigenständig wahrnehmbaren Baukörper. Gleichwohl wurden bei der Überarbeitung des Vorhabens in der Gestaltung Stilelemente der örtlichen Bauvorschriften des umgebenden Bebauungsplans aufgenommen.
4.5	**In den Anlagen OE 39 2c und 2d fehlen Details im Dach, Klima-Lüfteranlagen und Photo-voltaik !**	In den zitierten Anlagen werden die Ansichten und ein Schnitt dargestellt. Mit dieser Darstellung wird die Gestaltung und Kubatur des Gebäudes beschrieben. Die Photovoltaikanlage ist Bestandteil der Darstellung, da sie sich auf die städtebauliche Erscheinung des Gebäudes auswirkt. Technische Anlagen wie Lüfter und Klimaanlagen werden üblicherweise nicht dargestellt. Sie werden Gegenstand der Bauantragsunterlagen sein.
4.6	2 - Emissionen Und von diesem Fremdkörper entsteht trotz Lärmschutz **Verkehrslärm** durch die Ein- und Aus- und Durchfahrten von Fahrzeugen, **Betriebslärm** beim Bremsen, Anfahren, Hupen, Einkaufswagen bewegen, Rangieren der LKW und ihrer Ladehalllentore-Bewegung.	Das Schallgutachten berücksichtigt diese Schallquellen. Die Höhe der Lärmschutzwände ist so bemessen, dass die Immissionsrichtwerte der benachbarten Wohngrundstücke eingehalten werden.
4.7	Ferner entstehen **Abgase**, die mit den Gerüchen der Müllcontainer-Station belästigend sind. **In den Anlagen 2b, 2g fehlen Müllstation und Dach-Details**, und damit gibt es keine zeichnerische Übereinstimmung mit den Anlagen **OE 39 2c und 2d!**	Die Abfallsammelstelle ist im Gebäude neben der Anlieferung vorgesehen. Bei einer ordnungsgemäßen regelmäßigen Entsorgung des Abfalles ist nicht mit einer nennenswerten Geruchsbelästigung zu rechnen. Im Übrigen werden üblicherweise in Lageplänen keine Dachdetails dargestellt. Bezüglich der Luftschadstoffbelastung siehe Stellungnahme zu lfd. Nr.1.47.
4.8	Und dass die LKW-Ausfahrt ohne Stau und nicht ohne ein Überfahren der zweiten Fahrspur möglich ist, werden wir durch Fotos nachweisen.	Die Ein- und Ausfahrten zur LKW-Belieferung wurden hinsichtlich ihrer Befahrbarkeit mittels Schleppkurven für einen Lastzug mit Überhangfläche überprüft. Die Ausfahrt der Lieferfahrzeuge auf die Stauffenbergstraße wurde ebenfalls mittels Schleppkurve überprüft. Dabei zeigte sich, dass die Gegenfahrbahn sowie die Linksabbiegespur in der Stauffenbergstraße von der Fahrkurve unberührt bleiben. Im Übrigen sind täglich nur 2 LKW-Belieferungen prognostiziert, sodass etwaige Behinderungen des Verkehrs auf der Stauffenbergstraße tolerierbar wären.

4.9	Belästigend sind die zusätzlichen **Lichtmengen** ab Dämmerungsbeginn und in der Nacht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.28.
4.10	Ferner die großflächigen Werbemittel und die 3 Fahnenmasten in unserem Wohngebiet. Bisher waren und sind am alten Standort im Einkaufszentrum des Wohngebietes vergleichbare Marktreklamen nicht nötig!	Mit einer rechtmäßigen Ausübung eines Gewerbes ist auch ein grundrechtlich gewährleisteter Anspruch auf Eigenwerbung verbunden. Zur Vermeidung von unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift der Umfang der Werbeanlagen und auf Werbung an der Stätte der Leistung eingeschränkt. Das Erfordernis zur Regelung der Beleuchtung von Werbeanlagen im Bebauungsplan kann nicht erkannt werden. Auch leuchtende Werbung darf nicht belästigend wirken. Im Falle unzulässiger Belästigungen besteht die Möglichkeit, mittels einer nachträglichen bauordnungsrechtlichen Anordnung eine tragfähige Lösung durchzusetzen.
4.11	Einige der o.g. Emissionen werden in der Anlage 5 erwähnt, sind aber dann als vertretbar oder vernachlässigbar definiert! Gegenüber einer grünen 4500 qm Fläche mit Rasen, ca. 25 Bäumen und Büschen, mit kühler, sauerstoffabgebender reiner Luft, wird die dann abgegebene warme Abluft der **Klimaanlagen- und die reflektierte Wärme** von den Sonnen-Wandflächen, Fahrgassen und Fahrzeugen alle Einwohner der umgebenden Häuser belasten. **Eine Emissionsquelle wird geboren, eine sauerstoffreiche grüne Lunge entfernt.**	Die Hinweise bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind zutreffend. Die Eingriffe werden im Rahmen der Abwägung, unter Berücksichtigung einzuhaltender Grenzwerte, mit anderen, die Planung betreffenden Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Im Rahmen der Verfahrensumstellung wurden die Umweltauswirkungen systematisch erfasst und in einem Umweltbericht dargestellt (Kapitel 4 der Begründung). Darüber hinaus wurde eine Eingriffsbilanzierung erstellt und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bestimmt.
4.12	Mit **theoretischen Daten werden Gutachten** erstellt. Wenn im Betrieb später größere Istwerte gemessen werden, wer verbessert oder wer saniert dann noch?	Für Sachverhalte, für die es keine verlässlichen Werte oder verbindliche Regelwerke gibt, können mit Hilfe von Gutachten von unabhängigen Sachverständigen Sachverhalte analysiert werden, um eine Bewertungsgrundlage für die Beurteilung der Auswirkungen von Vorhaben zu schaffen. Dabei werden für eine gutachterliche Analyse auf anerkannte Regeln der Technik, auf allgemeine Kennwerte und fachliche Erfahrungswerte zurückgegriffen. Mit Gutachten können Sachverhalte bestmöglich analysiert werden. Da die Beurteilungsmaßstäbe auf Annahmen beruhen, sind Abweichungen im Ergebnis nicht auszuschließen. Abweichungen bei der Annahme des vorhabenbedingten Verkehrs im Verkehrsgutachten haben in Bezug auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und insbesondere auf den Knotenpunkt im Kreuzungsbereich Bundesallee/ Stauffenbergstraße nur marginale Auswirkungen. Die im Gutachten ermittelte vorhabenbedinge Zunahme des Verkehrs

		auf den angrenzenden öffentlichen Straßen ist deutlich unter den nach RLS 90 maßgeblichen Beurteilungswerten. Um eine Pegelerhöhung um mehr als 3 dB zu erreichen, müsste der vorhabenbedingte Verkehr eine Verdoppelung des derzeitigen Verkehrsaufkommens erzeugen. Auch mit einem deutlich höheren vorhabenbedingten Verkehrsaufkommen als im Gutachten angenommen, ist dieses Szenario äußerst unrealistisch. Die ermittelte Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens liegt in der Qualitätsstufe A bis C (ausgezeichnete bis befriedigende Qualität). Selbst bei einer Verschlechterung um eine Qualitätsstufe würde eine ausreichende Qualitätsstufe D und damit den Mindestanforderungen nach HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) entsprechen. Bei den Annahmen des Schallgutachtens können Abweichungen im Genehmigungsverfahren auftreten. In dem Genehmigungsverfahren werden für die technischen Anlagen, entsprechend der Ausführungsplanung, Lage, technische Ausführung und Lärmgrenzwerte konkret festgeschrieben unter Berücksichtigung der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für die benachbarte Wohnbebauung nach TA Lärm. Sollten im Betrieb erhebliche Abweichung von den Grenzwerten festgestellt werden, kann über nachträgliche Anordnungen der Unteren Immissionsschutzbehörde nachgesteuert werden.
4.13	Abschließend die Frage: Wo bleibt hier die Aussage der Stadt: **Wir wollen grüne Lungen erhalten!**	Die Erhaltung von Grünflächen ist ein öffentlicher Belang und Planungsgrundsatz. Dieser Belang entfaltet für sich nicht grundsätzlich den Anspruch eines Vorranges gegenüber anderen Belangen, sondern muss mit anderen Belangen und Planungsgrundsätzen abgewogen werden.
4.14	3 - Regenwasser und Schnee Die derzeitige Grünfläche nimmt **große Regenwassermengen** schnell versickernd auf, was aber macht der nahezu geschlossene Parkplatz mit asphaltierten Fahrgassen und 2100 qm Gebäudefläche? Diese zusätzliche Regenwassermenge soll problemlos in dem **unveränderten Wasserrohrnetz-Querschnitt** abgeführt werden? **Was passiert bei Starkregen** infolge der vorhergesagten Klimaänderung?	Für die Entwässerung von Niederschlägen auf versiegelten Flächen ist im Rahmen der Baugenehmigung eine Erlaubnis zum Anschluss an das Kanalnetz oder zur Versickerung auf dem Grundstück erforderlich. Im Rahmen der Erlaubnis werden auch Zuschläge im Zusammenhang mit Starkregenereignissen berücksichtigt. Soweit möglich soll auf dem Grundstück Niederschlagswasser versickert werden. Im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung wird geprüft, ob ggfs. technische Maßnahmen zur Versickerung oder zur verzögerten Einleitung ins Kanalnetz erforderlich werden. Auswirkungen bezüglich etwaiger erhöhter Mengen von Niederschlagswasser als Folge einer Klimaänderung lassen sich in Bezug

		auf die konkrete Entwässerung des Grundstückes derzeit nicht verifizieren. Sofern durch häufigeres Auftreten von größeren Niederschlagsmengen, als bisher, die Kapazität der vorhandenen Kanalnetze künftig nachhaltig beeinträchtigt werden sollte, wird diesbezüglich das Entwässerungskonzept stadtweit überprüft und entsprechende Maßnahmen veranlasst werden müssen.
4.15	**Und wo werden** eigentlich die **großen Schneemengen** des geräumten Parkplatzes gelagert? Alles unbeantwortete Fragen, deren Auswirkungen uns Anwohner aber belasten werden. Darüber schweigt die **Gesamtabwägung A5/S. 21 gütlich, ist wohl auch unbedeutend.**	Die Schneeräumung im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Betreiber des Marktes. Grundsätzlich sind die auf dem Grundstück anfallenden Schneemengen auch dort zu lagern. Im Falle von umfangreichen Schneefällen, die hier sehr selten auftreten, muss ggfs. der Betreiber bei Bedarf geräumten Schnee extern entsorgen. Da von den hier sehr selten eintretenden Schneefallereignissen keine weitergehenden nutzungsbedingten umweltrelevanten Auswirkungen als bei der betrachteten Oberflächenentwässerung zu befürchten sind, werden diese üblicherweise nicht zusätzlich im Rahmen der Begründung erörtert.
4.16	4 - Zusammenfassung - Insgesamt stelle ich fest, dass die verbesserte Planung weiterhin an einer Vielzahl von Mängeln leidet, trotz unserer Eingaben. Vieles ist noch unklar, schwer verständlich und sollte den Bewohnern nicht mit **unbedeutend, vertretbar, zulässig, nicht unangemessen hoch, nicht feststellbar, nicht bekannt, nicht erforderlich, mäßig eingeschränkt,** usw. begründet werden!	Die Planung des Bauvorhabens wurde im Zusammenhang mit der Verfahrensumstellung überarbeitet. Dies bezieht sich insbesondere auf Kubatur und Gestaltung des Gebäudes. Die Gutachten wurden aktualisiert. Die Verfahrensumstellung erfordert darüber hinaus einen Umweltbericht. In diesem werden die betroffenen Umweltbelange erfasst und bewertet und eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung erstellt.
4.17	**Wir wohnen hier** und **nicht** die Investoren, Vorhabensträger und Mieter, die aus wohlüberlegten Gründen den alten Markt **als Getränkemarkt bis ins Jahr 2026 mieten** und den **neuen Markt (mit einer 10 jähri-gen Absicherung) ebenfalls mit einer Getränkeabteilung eröffnen?**	Innerhalb eines Stadtgefüges gehören bauliche Veränderungen mit entsprechenden Auswirkungen auf das Siedlungsgefüge zur normalen Siedlungsentwicklung. Einen Anspruch auf den Erhalt des Umfeldes besteht nicht. Die benachbarte Wohnbebauung hat jedoch Anspruch auf die Einhaltung von Orientierungswerten nach DIN 18005 sowie Immissionsrichtwerten nach TA Lärm.
4.18	Und **wo ist der zentrale Bolzplatz geblieben?** Wann wird er wo realisiert? Noch nicht bekannt?	Für den Ersatz 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. Der Stadtteil Kanzlerfeld-Süd verfügt über umfangreiche Grünstrukturen im privaten und öffentlichen Bereich, sowie mehrere Spielplätze und einen weiteren Bolzplatz zwischen Breitscheidstraße und Harnackstraße. Der Entfall des Bolzplatzes

		ist für die direkt betroffenen Anwohner, insbesondere Kinder, ein Verlust. Der öffentliche Belang der Sicherung der Nahversorgung zugunsten des gesamten Stadtteiles wiegt in diesem Zusammenhang jedoch schwerer. Gleichwohl bemüht sich die Stadt um eine angemessene Ersatzfläche. Zunächst wurde hierzu die bereits planungsrechtlich als Bolzplatzfläche festgesetzte Fläche am Domagkweg vorgesehen. Bei der Ausarbeitung der Objektplanung wurde jedoch festgestellt, dass die geltenden Lärmschutzbestimmungen der 18. BimSchV umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erfordert hätten, die die Nutzung der Fläche zu stark einschränken und zu unverhältnismäßig hohen Kosten führen. Es wurde daher nach weiteren Alternativstandorten gesucht. Die Fläche, östlich der Bebauung Oscar-Fehr-Weg, innerhalb der den Ortsrand bildenden städtischen Grünfläche, schien hierfür geeignet. Da das Planungsrecht einer Bolzplatznutzung entgegensteht, wurde hierzu ein Bebauungsplanverfahren (OE42) begonnen. Aufgrund des zögerlichen Fortschrittes des Bebauungsplanverfahrens (OE39), das den Entfall des Bolzplatzes verursacht, wurde das Verfahren für den Bolzplatz (OE42) nicht vorab zum Abschluss gebracht. Dieser Alternativstandort ist allerdings aufgrund seiner Lage im Einwirkungsbereich von Hochspannungsleitungen nicht optimal. Daher bemüht sich die Stadt, noch eine andere besser geeignete Lösung zu finden. Dabei können die Erleichterungen im Hinblick auf erforderlichen Schallschutz durch die novellierte 18. BimSchV berücksichtigt werden, sodass sich eventuell weitere Standortalternativen ergeben.
4.19	Da gibt es doch **das Projekt ISEK** mit dem Motto: **Nehmt den Bürger früh mit bei Planungen, die ihn betreffen!**	Bei der Entwicklung des Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) wurden durch eine breit angelegte Bürgerbeteiligung die Bedürfnisse und Ressourcen aus der Öffentlichkeit um ein Zukunftsbild für die Stadtentwicklung zu formulieren. Dies betrifft eine große Spannbreite von Projekten auch außerhalb der Bauleitplanung und ist nicht unmittelbar auf Bauleitplanverfahren anzuwenden. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zu beachten, die unter anderem auch den Zeitpunkt, die Form und den Umfang der Bürgerbeteiligung regeln. Die entsprechend den Vorgaben erforderliche Bürgerbeteiligung ist hier in Form einer frühzeitigen Beteiligung und der hier betreffenden öffentlichen Auslegung durchgeführt worden. Bürgerbeteiligung bedeutet allerdings nicht, dass jegliche

		Betroffenheit der Öffentlichkeit oder einzelner Bürger grundsätzlich ein Vorrang einzuräumen wäre. Der jeweils betroffene Belang ist in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei bei konfligierenden Interessenlagen nicht immer ein Interessenausgleich geschaffen werden kann. In diesen Fällen kann auch zugunsten oder zulasten eines Belanges abgewogen und entschieden werden.
4.20	Ich reiche meinen angepassten Widerspruch zu den modifizierten Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans OE 39, vom 16.12.15/ 19.01.2016, „Franz-Rosenbruch-Weg“ hiermit ein.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
4.21	Anlage 1  	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.1.
4.22	Anlage 2  	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.2.
4.23		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
5	**Stellungnahme Nr. 5** **Schreiben von *Name* vom 24.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
5.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39d nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6 sowie lfd. Nr. 3.5.

	Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans: 1. Erhaltung der Gehölze an der Bundesstraße 2. gewerblicher Bau auf die letzte verbliebene Grünfläche 3. Veränderung des Baufensters	
5.2	Immer, wenn wir unsere Bekannten im Kanzlerfeld Süd-West besuchen, erfreuen wir uns an der schönen Wiese, die als restliche grüne Insel in dem Wohngebiet verblieben ist. Es wäre eine Schande, wenn dieses gewachsene Gehölz, einige Bäume sind bestimmt schen über 50 Jahre, einem nackten Industriebau weichen müssten.	Das geltende Planungsrecht setzt diese Fläche als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und daneben 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 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. Innerhalb eines Siedlungsgefüges gehören bauliche Veränderungen mit entsprechenden Auswirkungen auf das Siedlungsgefüge zur Natur einer 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 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, siehe hierzu Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.18. Ein Anspruch auf Erhalt einer schönen Aussicht besteht nach allgemeiner Rechtsauffassung nicht. Das hier geplante Bauvorhaben dient der Sicherung der Nahversorgung. Dieser Belang ist eine Kernaufgabe der Daseinsfürsorge und genießt einen hohen Stellenwert.
5.3	1. Aufgund des hohen Alters mancher Bäume mit schon verhandenem Totholzanteil dient dieser Bewuchs als Lebensraum vieler lnsektenarten. Aber auch viele Vögel finden hier einen geeigneten Lebensraum.	Im Rahmen der Verfahrensumstellung ist ein Umweltbericht sowie eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung erforderlich. In dieser wird die Wertigkeit der älteren Bäume mit Totholzanteil und deren Bedeutung für den Naturhaushalt berücksichtigt, bewertet und entspreche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgeleitet.

5.4	Die Bundesallee ist eine Einfallstraße nach Braunschweig von Westen mit einem sehr hohen Verkehrsaufkommen. Das vorhandene Gehölz am nördlichen Rand der Wiese ist ein wunderbarer Filter gegen die Abgase, Luftverunreinigung und Staub, der durch das starke Verkehrsaufkommen entsteht. Der größte Teil dieser zu schützenden Bäume soll nun einem Zweckbau geopfert werden. Ein Teil der Bäume ist schon über 50 Jahre alt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.47.
5.5	Ein Volldiskounter mit heutigen 1200 Quadratmetern Verkaufsfläche wird dagegen bereits in 10 Jahren nicht mehr den Vorstellungen eines Unternehmers entsprechen. Und was ist dann? Die Wiese aber ist versiegelt.	Dass der geplante Lebensmittelbetrieb bereits nach 10 Jahren wieder schließt, ist sehr unwahrscheinlich. Der Bedarf eines Lebensmittelmarktes als Nahversorger wird auch in 10 Jahren bestehen. Alternative Flächen in integrierter Lage, außer der kleineren des derzeitigen Betriebes am Altstandort, stehen nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des festgelegten Nahversorgungsbereiches nicht zur Verfügung. Im Übrigen wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Nutzung eines Lebensmittelmarktes planungsrechtlich festgeschrieben. Eine anderweitige Nutzung kann nur mit Hilfe eines erneuten Bebauungsplanverfahrens realisiert werden.
5.6	2. Der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG besagt, dass bei einer raumbedeutsamen Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander derart zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dass dieser Grundsatz überhaupt Beachtung gefunden hat, ist dem Planentwurf und den weiteren Unterlagen nicht ansatzweise zu entnehmen. Einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb direkt neben ein Reines Wohngebiet zu setzen, ist im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz schon sehr einseitig und missachtet die Rechte der Anwohner und Eigentümer schwerwiegend. Dies zu tun, obwohl die Orientierungswerte der TA Lärm nach DIN 18005 auch nach Versetzen der Lärmschutzwand und Erhöhung dieser nicht eingehalten werden, stellt nichts anderes als einen offensichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz dar. Dagegen kann man nur erneut Einspruch einlegen.	Der genannte Trennungsgrundsatz gilt nicht ultimativ. Gerade in Innenstädten und verdichteten Siedlungsbereichen besteht keine Möglichkeit, durch geeignete Abstände Immissionen zu verhindern. Aus diesem Grunde ist es gerechtfertigt, in räumlichen Nahtstellen auf andere Regelungen zurückzugreifen, um den entsprechenden Immissionsschutz sicherzustellen. Dabei ist auch die Betrachtung einzubeziehen, dass die Nahversorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfes eine Erreichbarkeit direkt vor Ort voraussetzt. Aufgrund der Tatsache, dass das Vorhaben der Nahversorgung des umliegenden Gebietes dienen soll, ist nur eine integrierte Lage innerhalb des Ortsgefüges geeignet, dem Aspekt einer guten fußläufigen Erreichbarkeit des Marktes von der umgebenden Wohnbebauung zu entsprechen. Um negative Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung soweit wie möglich zu vermeiden, werden aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, mit denen die maßgeblichen Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie Immissionsrichtwerte nach TA Lärm der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden.

		Der Trennungsgrundsatz kann der vorgesehenen Planung insofern nicht entgegen gehalten werden.
5.7	3. Das bisherige „Zentrum des Kanzlerfeldes" hat eine Nahversorgung der Kanzlerfelder sichergestellt. Dazu gehören der Nahversorger, der jetzt über die Bundesstraße ausweichen will, aber auch Apotheke, Arzt, Zahnärzte, Blumenhandel, Krankengymnastik, Postfiliale, Bäcker, Fahrschule.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6.
5.8	Die Positionierung des Baufensters für das Objekt ist nicht geeignet, den gebotenen Bezug zu dem nordöstlich der Bunesallee gelegenen Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg herzustellen. Um diesen Zentrums-Bezug herzustellen, der in den Unterlagen gefordert wird, müsste der Eingang des Marktbereiches nach Norden ausgerichtet sein und nicht nach Südosten. Bezüglich der bebaubaren Grundstücksfläche habe ich Bedenken. Das Kriterium „möglichst nah am Übergang zum Zentrum des Kanzlerfeldes“ wird nicht erfiillt. Das Vorhaben rückt auf der zur Verfügung stehenden Fläche vom Zentrum gerade weg. Der Eingangsbereich ist nicht in nördliche bzw. in nordöstliche Richtung ausgerichtet, was aber zur Verbindung und Verzahnung der südlich der Bundesallee gelegenen Plangebietsfläche mit dem nördlich gelegenen Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg nötig wäre. Darüber hinaus schiebt der überdimensionierte Neubau für eine Sichtöffnung geradezu einen Riegel vor. Der Zugang wird erschwert.	Mit der Positionierung des Baufensters wird in erster Linie die städtebauliche Wirkung des Baukörpers innerhalb des Siedlungsgefüges definiert. Dabei ist eine bauliche Fassung des Straßenraumes im Kreuzungsbereich der Bundesallee / Ecke Stauffenbergstraße ein wesentliches städtebauliches Kriterium. Um die fußläufige Verknüpfung mit dem Altstandort zu verbessern, ist neben der vorhandenen signalgeregelten Fußgängerquerung im Bereich der Kreuzung eine zusätzliche Querungshilfe in Form einer Mittelinsel, westlich des Einmündungsbereiches Krukenbergstraße, vorgesehen. Aufgrund der vorhandenen Garagenanlage auf dem Parkplatz des Altstandortes und zu beachtender Sicherheitsabstände zum Einmündungsbereich der Krukenberstraße ist eine Verschiebung der Querungshilfe in östliche Richtung nicht möglich. Die über die geplante Querungshilfe über die Bundesallee geführte Lauflinie von fußläufigen Kunden aus dem Altstandort mündet in die westliche Verkehrsachse der künftigen Stellplatzanlage. Der Eingangsbereich des neuen Lebensmittelmarktes befindet sich dabei voll in der Sichtachse. Eine Verlagerung des Eingangsbereiches in nördliche Richtung würde die Wegebeziehung allenfalls um ca. 25 m verkürzen. Für eine funktionierende und Akzeptanz findende fußläufige Wegebeziehung sind die sichere Querung der Bundesallee und Blickbeziehungen von größerer Bedeutung als die absolute Entfernung oder die konkrete Lage des Eingangs.
5.9	Zwischen dem Baukörper und dem Reinen Wohngebiet liegenden Grundstücken sollen nach der Planung große Stellplatzflächen und Verkehrsflächen liegen. Worin ein Vorteil für die Wohnnachbarschaft in dieser Anordnung liegen soll, bleibt offen. Wenn in diesem Zusammenhang darauf verwiesen wird, dass die Lage des Baukörpers in etwa dem bisher	Es wird nicht bestritten, dass der jetzt ermöglichte Baukörper und die zu erwartende Versiegelung über die früheren Kitaplanungen hinausgehen. Der Querverweis zum festgesetzten Baufenster der Kitavorbehaltsfläche bezog sich lediglich auf die Lage und die überbaubare Grundstücksfläche des bestehenden Baurechtes. Im Übrigen ist auch die Nachbarschaft einer Bolzplatzanlage zu einem Wohngebiet nach

	festgesetzten Baufenster für die ursprünglich vorgesehene Kindertagesstätte entspricht, so unterschlägt dieser Hinweis, dass in der bisherigen Planung dort, wo jetzt die Zufahrtsflächen und die Stellplätze vorgesehen sind, definitiv keine Verkehrsflächen und Stellplatzflächen in der vorgesehenen Größenordnung, sondern lediglich ein Bolzplatz vorgesehen sind.	heutiger Rechtslage unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten (18. BimSchV) nicht unkritisch.
5.10	Im Interesse der östlich und südlich angrenzenden Wohngrundstücke kann es durchaus sinnvoll sein, das Bauvorhaben dichter an die Grundstücke heran zulegen und die Stellplätze einschließlich der Verkehrsflächen an die ohnehin befahrene Straße zu legen. Dies jedenfalls dann, wenn die Gebäude höhenreduziert sind, die Haustechnikanlagen und die Anlieferungsbereiche von den Wohngrundstücken entfernt liegen.	Das städtebauliche Ziel, eine bauliche Fassung des Straßenraumes zu erzeugen, kann nur durch die Positionierung des Gebäudes im Kreuzungsbereich erreicht werden. Die Stellung des Baukörpers wurde auch so gewählt, um eine alleinige Anordnung der benötigten Stellplätze entlang der Bundesallee zu vermeiden. Diese vom Investor zunächst gewünschte Anordnung hätte von der Bundesallee aus zunächst den Blick allein auf die Stellplatzanlage gelenkt. Im Übrigen würde eine Positionierung der Stellplatzanlage an die Bundesallee / Stauffenbergstraße ebenso die Nachbarschaft (in diesem Fall an der Stauffenbergstraße) tangieren.
5.11	Die Planung ist nicht die immissionsärmste Variante. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass der Lieferverkehr (Be- und Entladung) zwar auf den Zeitraum von 07.00 bis 22.00 Uhr beschränkt worden ist. Was soll denn ein Anlieferer mit gekühlter Fracht machen, wenn er vor der Zeit ankommt. Er muss die Kühlung laufen lassen.	Die Einhaltung der Lieferzeiten wird im Durchführungsvertrag auf den Zeitraum von 7:00 – 20:00 Uhr verbindlich eingeschränkt und wird Gegenstand der Baugenehmigung. Sofern in sehr seltenen Einzelfällen davon abgewichen wird, kann dies toleriert werden. Sollte dies allerdings zur Regel werden, muss die Verwaltung hiergegen einschreiten und die vertraglichen Regelungen durchsetzen.
5.12	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung auch in der Fassung der erneuten Auslegung an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar geblieben bzw. nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger vor Erteilung einer Baugenehmigung erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der umnittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt, bewertet und berücksichtigt worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, so dass Zweifel aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füssen steht.	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Über die Abwägung sollen die konfligierenden Nutzungsinteressen und sonstigen Belange in einen gerechten Ausgleich gebracht werden. Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass die Abwägung, abhängig von der Fallkonstellation, auch zugunsten oder zulasten eines Belanges getroffen werden kann. Dabei ist die Berücksichtigung von Planungsgrundsätzen und gesetzlichen Rahmenbedingungen selbstverständlich. Dem Belang der Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung wird ein sehr hoher Stellenwert beigemessen, ebenso wie die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes der benachbarten Wohnbebauung. Im Rahmen der Umstellung auf ein klassisches Bebauungsplanaufstellungsver-

		fahren ist ein Umweltbericht erforderlich. Darin werden die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet. Darüber hinaus ist eine naturschutzrechtliche Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Die Eingriffe sind nunmehr auszugleichen oder zu ersetzen.
5.13		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
6	**Stellungnahme Nr. 6 Schreiben von *Name* vom 27.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
6.1	Ich bin grundsätzlich gegen den Bau eines Lebensmittelmarktes irn Bereich des Franz-Rosenbruch-Wegs. Zu meiner bisherigen Ausführung möchte ich folgende Punkte hinzufügen:	Wortlaut der Stellungnahme sowie der Stellungnahme der Verwaltung siehe lfd. Nr. 27 der Anlage 7a der Beschlussvorlage 18-09724.
6.2	1. Durch die Verlegung der Lärmschutzwand zum angrenzenden Wohngebiet stehen nur noch 65 Parkplätze zur Verfügung. Wenn man bedenkt, dass etwa 20 Arbeitskräfte im Markt tätig wären, sind es für die Kunden nur noch 45 Plätze. Wenn dann auch noch Mitarbeiterschulungen hinzukommen, wie der Marktinhaber bereits angekündigt hat, wird sich die Zahl der Stellplätze weiter für Kunden verringern, besonders in Zeiten hoher Frequentierung, insbesondere vor den Feiertagen. Das Ergebnis wäre: Die angrenzenden Straßen würden von Kunden oder Mitarbeitern zugeparkt und die Anwohner hätten das Nachsehen. Ein untragbarer Zustand!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.26.
6.3	2. Der Werbepylon hat in der „neuen“ Planung weiterhin eine Höhe von fast 10 Metern. - Eine Verschandelung des Ortsbildes!	Der Werbepylon war bereits in der Planfassung dieser Auslegung nicht mehr Bestandteil der Planung.
6.4	3. Eine Belieferung des Marktes in der Zeit von 20 h bis 7 h ist zwar vorgesehen, lässt sich aber nicht überprüfen und lässt sich auch nicht durchsetzen. Ausflüchte, Wissenslücken und diverse andere Ausreden sind klar vorhersehbar.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.11.
6.5	Mögliche Rückfahrmanöver der LKW sind begleitet von Rückfahrwarntönen rnit etwa 100 dB bei circa 90 bis 100 Warntönen pro Minute, die in einer Entfernung von bis zu 200 Metern hörbar wären - auch im Inneren der Häuser.	Die Vorfahrt der Lieferfahrzeuge ist so ausgelegt, dass im Regelfall mit nur einer Fahrtrichtung ohne Rangiermanöver die Lieferzone erreicht werden kann. Die Abmessungen der Fahrgassen und Schleppkurven sind ausreichend dimensioniert, sodass ein rückwärts Rangieren nur in sehr seltenen Ausnahmefällen zu erwarten ist.
6.6	4. Verschiedene Teile der Auslegung sind im Internet nicht zugänglich und daher für ältere Menschen, für behinderte Mitbürgerinnen und Mitbürger und für Kranke und Gehbehinderte nicht einsehbar.	Die Bereitstellung von Planunterlagen im Internet im Rahmen der öffentlichen Auslegung war bisher ein freiwilliger Service der Stadt Braunschweig. Aufgrund von sehr gro-

		ßen Datenmengen einzelner Dateien, insbesondere von Gutachten, wurden daher einzelne Unterlagen in analoger Ausfertigung regelkonform zur direkten Einsichtnahme bereitgestellt. Erst mit der Novelle des BauGB 2017 wurde verbindlich eingeführt, dass die auszulegenden Unterlagen zusätzlich ins Internet eingestellt werden müssen.
6.7		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
7	**Stellungnahme Nr. 7 Schreiben von *Name* vom 22.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
7.1	Ich möchte Einspruch erheben gegen die geplante Bebauung des Grundstücks Franz-Rosenbruch Weg OE 39. Die Änderungen nehmen keinen Bezug auf die vorher eingegangenen Einsprüche oder die Wünsche und Bedenken der Anwohner.	Die vorgebrachten Einsprüche und Wünsche sind ausgewertet worden. In der Bauleitplanung sind die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen. Nicht jeder Belang vermag sich durchzusetzen. Bei konfligierenden Belangen wird im Rahmen der Abwägung zugunsten oder zulasten eines Belanges entschieden. Bei dem hier vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden nur die Details geändert, für die ein Änderungsbedarf erkennbar war.
7.2	Es wird an einer Planung festgehalten, die den Charakter dieser wichtigen Stadteinfahrt komplett verändern. Immerhin liegen FAL und PTB, zwei große wissenschaftliche Forschungsanstalten mit nationalem und internationalem Publikumsverkehr, in direkter Nähe. Der grüne, parkähnliche erste Eindruck der Stadt Braunschweig wird sich in einen trostlosen, austauschbaren verwandeln.	Siehe Stellungnahme zun lfd. Nr. 5.2.
7.3	Kennen Sie den großen Edeka inmitten von Meine, direkt an der Bundesstraße? Ein Markt mit riesigem Parkplatz drumherum, hektisch und herzlos. So soll in Zukunft das Zentrum des Kanzlerfeldes aussehen?	Der Ort Meine liegt außerhalb des Stadtgebietes der Stadt Braunschweig, insofern liegen diesbezüglich keine verlässlichen Daten vor. Nach Inaugenscheinnahme über Google-Maps ist der EDEKA-Markt in Meine Bestandteil eines großflächigen Einzelhandelsstandortes mit mehreren großen Einzelhandelsbetrieben, wobei der EDEKA-Markt allein bereits deutlich größer ist als der geplante Lebensmittelmarkt im Kanzlerfeld. Darüber hinaus sind die großflächige Stellplatzflächen nicht mit Bauminseln gegliedert. Die Wirkung des zitierten Marktes ist in insofern weder in Bezug auf die Größe oder auf das Erscheinungsbild der Stellplatzanlage vergleichbar.
7.4	Das Gelände des alten Marktes wird veröden, die kleinen Läden können sich dort nicht mehr halten. So ist es auch dem Ein-	Siehe Stellungnahme zun lfd. Nr. 1.48.

	kaufszentrum am Schwarzen Berge ergangen, der kein angenehmer Aufenthaltsort mehr ist. Nur noch Müll und heruntergekommene Wandelgänge bestimmen das Bild. So soll also das alte Einkaufszentrum aussehen?	
7.5	Was für einen Anziehungspunkt bildet der neue Markt? Können Kinder dort noch Fußball spielen, auf Bäume klettern und toben?	Ein Einzelhandelsbetrieb, der der Nahversorgung dient, erfordert eine integrierte Lage innerhalb eines Ortsteiles, um für möglichst viele Bewohner fußläufig erreichbar zu sein. Da der bestehende Lebensmittelmarkt am Altstandort langfristig nicht zukunftsfähig erweitert werden kann, ist die bestehende Freifläche Bundesallee/ Ecke Stauffenbergstraße die einzige unbebaute Fläche in integrierter Lage, die als Ersatzstandort verfügbar ist. Für den Verlust des Bolzplatzes soll an anderer Stelle ein Ersatz geschaffen werden, siehe hierzu Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.18.
7.6	Den Anwohnern wurde bei der damaligen Planung und Erschließung ein Bebauungkonzept zugesagt, das die soziale Komponente nicht vernachlässigen sollte (z.B. Kindergarten, Altenheim, Begegnungsstätte).	Die Vorhaltung sozialer Einrichtungen, wie Kindergarten, Altenheim, Begegnungsstätte ist ein wichtiger Belang. Solche Einrichtungen sind jeweils auf beschränkte Bevölkerungsgruppen ausgerichtet. Ein Nahversorger in integrierter Lage ist auf die Versorgung möglichst aller Bevölkerungsgruppen des betreffenden Stadtteiles ausgerichtet. Insofern wird der Belang der Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches als Grundaufgabe der allgemeinen Daseinsfürsorge zugunsten der Allgemeinheit höher gewichtet.
7.7	Wie sozial ist ein großer Markt, der die umgebenden Läden und Märkte bis nach Lehndorf hinunter langsam ausblutet? Was für eine Begegnungsstätte für Menschen wird er sein, zwischen Leergut und Milchkartons?	Wie in der Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6 dargelegt ist der vorhandene Nahversorgungsbetrieb in seinem Bestand langfristig gefährdet. Die Schließung des vorhandenen Betriebes hätte negative Folgen auf die Nahversorgungsstruktur des Stadtteiles Kanzlerfeld, wobei insbesondere immobile Bevölkerungsgruppen hiervon betroffen wären.
7.8	Stattdessen werden große LKW die dafür nicht ausgelegte Straße ruinieren, täglicher Lärm der Mülllaster wird die Anwohner nerven, die Fahnengeräusche werden an den Wochenenden die Trostlosigkeit dieses Ortes noch unterstreichen.	Der Ausbaustandard der Stauffenbergstraße berücksichtigt grundsätzlich die Befahrbarkeit für Müll- und Lieferfahrzeuge, wie Möbelwagen etc. Für die Belieferung des geplanten Marktes sind 2 Lieferungen mit LKW am Tag prognostiziert worden. Die hieraus resultierende Inanspruchnahme der Stauffenbergstraße überschreitet nicht die zugrunde gelegte Nutzlast. Die zu erwartenden Lärmemissionen sind bei der Ermittlung des erforderlichen Lärmschutzes berücksichtigt worden.
7.9	Welche wirklichen Vorteile bietet die Bebauung der Wiese mit einem weiteren Supermarkt? Mir fällt kein einziger ein.	Siehe Stellungnahme zun lfd. Nr. 3.6.

7.10	Die Kurzsichtigkeit des Verkaufs der Wiese an einen Investor, der nur seinen eigenen Geldbeutel im Visier hat, der große, aber nur kurz- bis mittelfristige Versprechungen bezüglich des alten Marktes macht, einher gehend mit dem Übergehen der Anwohner, ist ein Schlag ins Gesicht für alle, die in der letzten Zeit den Slogan "Denk Deine Stadt" als Zukunftsbild der Stadt Braunschweig überall in den Medien lesen durften. Ich hoffe sehr, im Interesse der Wiese, der Kinder und Spaziergänger, der Anwohner und Ladenbesitzer, der Bewohner dieses und der umliegenden Stadtteile, dass dieser überhastete und nicht bis ans Ende gedachte Schritt rückgängig gemacht wird und das Gemeinwohl anstelle dem Wohl Einzelner mehr in den Mittelpunkt gerückt wird. Dies wäre ganz im Sinne der Städtebauförderung "Soziale Stadt", dem Bund-Länder-Programm, das schon im westlichen Ringgebiet, als deren Ausläufer man Lehndorf und Kanzlerfeld betrachten kann, die Familienfreundlichkeit verbessern soll. Denken Sie bitte nach, bevor Sie handeln!	Bürgerbeteiligung bei Planungen ist ein wichtiger und auch gesetzlich verankerter Aspekt, um konkrete Betroffenheiten und private Belange zu ermitteln. Die bei dem Projekt „Denk deine Stadt“ durchgeführte Bürgerbeteiligung diente insbesondere dazu, neue Ideen und Bedarfe zu sondieren. Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass nicht jede Idee und jedes Argument sich gegenüber anderen Aspekten durchzusetzen vermag. Die Annahme, dass das Bauvorhaben am Franz-Rosenbruch-Weg ohne Einbeziehung der betroffenen Bürger beschlossen wurde ist so nicht zutreffend. Die maßgeblichen Verfahrensschritte zur Änderung des Planungsrechtes sind vom BauGB vorgeschrieben, auch der Umfang der Bürgerbeteiligung. Die Beteiligung der Bürger ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung vorgesehen. Das Verfahren wurde mit Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss im Juni 2010 gestartet. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 29.01.2013 statt. Beteiligungen im Rahmen einer öffentlichen Auslegung fanden in der Zeit vom 18.07 bis 18.08.2014 und vom 19.01 bis 02.02.2016 sowie im folgenden Verfahren vom 02.01. bis 01.02.2017 statt. Es bestand somit ausreichend Gelegenheit als Bürger seine Interessen im Planverfahren einzubringen. Alle von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange werden gegeneinander und untereinander abgewogen. Bei konfligierenden Nutzungen kann nicht immer ein vollumfänglicher Interessenausgleich hergestellt werden. Dabei kann nach Abwägung sämtlicher Belange eine Entscheidung zugunsten oder zulasten eines Belanges getroffen werden. Der Rat der Stadt Braunschweig entscheidet abschließend über die Wertung der Belange und deren Abwägung. Dies erfolgt üblicherweise zum Satzungsbeschluss. Über diese Vorgehensweise wurden die Bürgerinnen und Bürger in der Empfangsbestätigung informiert. Ein Bebauungsplanverfahren ist im Grundsatz ergebnisoffen. In Einzelfällen kann es bei unüberwindbaren Nutzungskonflikten auch zur Einstellung des Verfahrens führen. Bei dem hier betreffenden Planverfahren bestehen, wie in vielen Planverfahren durchaus üblich, eine Anzahl von Konflikten. Nach bisheriger Einschätzung sind diese aber nicht unüberwindbar. Insofern besteht kein Anlass, nach derzeitigem Kenntnisstand das Planverfahren einzustellen.

7.11		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
8	**Stellungnahme Nr. 8** **Schreiben von *Name* vom 27.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
8.1	In der oben genannten Angelegenheit nehme ich wie folgt Stellung: 1. In der Bezirksratsversammlung wurde seitens Frau lhbe die mögliche Bombenlast auf dem angekündigten Grundstück angesprochen. Ich bitte ausdrücklich darurn, dass diese Gefahren intensiv, gebaut und unter Aufsicht der Stadt untersucht werden. Es darf nicht sein, dass die Bewohner einem Risiko ausgesetzt werden wie es zuletzt im BRAWO-Park der Fall war.	Vom Verdacht auf Kampfmittel aus dem zweiten Weltkrieg sind in Braunschweig relativ viele Flächen betroffen. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens wird frühzeitig bei Vorliegen eines Verdachtes darauf hingewiesen und ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan und in der nachfolgenden Baugenehmigung aufgenommen. Gewerbliche Kampfmittelräumfirmen übernehmen die erforderlichen Gefahrenerforschungsmaßnahmen, wie z. B. Sondierungsmaßnahmen, sowie Gefahrenbeseitigungsmaßnahmen und werden von den Bauherren, den bauausführenden Firmen oder dem Grundstückseigentümer beauftragt.
8.2	2. Ich bitte um aktuelle Überprüfung des Bedarfes hinsichtlich einer Kindereinrichtung. Der Generationenwechsel in diesem Stadtteil schreitet ja voran. Es gibt - glücklicherweise - wieder viel mehr Kinder als es noch vor einigen Jahren der Fall war. Ich denke, eine Kinder und Augeneinrichtung ist wichtiger als ein neuer Supermarkt.	Die Kindergartenbedarfsplanung wird fortlaufend aktualisiert. Veränderungen durch unterschiedliche Bevölkerungsentwicklungen wie Generationswechsel in Folge der Altersstruktur der Bewohner oder Hinzutreten von Neubaugebieten werden dabei berücksichtigt. Vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens wurde von der Fachverwaltung der Bedarf weiterer Kindergarten- und Krippenplätze im Stadtteil Kanzlerfeld überprüft. Ein Bedarf, der den Bau einer weiteren Kita im Stadtteil zwingend erfordert, lag nicht vor. Diese Feststellung wurde im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens mehrfach überprüft. Eine Übersicht über das aktuelle Kita-Angebot und den Bedarf, gegliedert nach Stadtbezirken und statistischen Bezirken, wird jährlich im Kita-Kompass der Stadt Braunschweig veröffentlicht. Die Stadt Braunschweig erfüllt seit 2014 eine Versorgungsquote von 40 % für Kinder unter 3 Jahren und von 100 % für Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahren. Diese Quote entsprach dem tatsächlichen Bedarf und der Nachfrage nach Betreuungsplätzen in Braunschweig. Inzwischen ist eine leichte Steigerung der Inanspruchnahme von Betreuungsplätzen erkennbar. Mit der Inbetriebnahme einer neuen Kita in Lamme im Frühjahr 2018 entstanden weitere Kapazitäten, sodass im Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel der wohnortnahe Bedarf an Betreuungsplätzen gedeckt ist.
8.3	3. Ich bitte Sie sicherzustellen, dass in dem eixistierenden Einkaufszentrum alle Anbie-	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.48.

	ter erhalten bleiben. Der Lebensmittel-Laden soll bleiben - und die anderen auch. Das ist deshalb wichtig, weil - wenn der Größte geht - alle anderen auch schließen werden. Das kann nicht die Zukunft sein. Sollten Parkplätze das Problem sein, dann muss dies zu doch zu lösen sein.	
8.4	4. Ich bitte sie um Lösung der Überquerung der Straße vom alten Einkaufszentrum zum Neuen. Die Kinder und auch Senioren bevorzugen den direkten, schnellen Weg. Der muss so gestaltet sein, dass auch langsames Überqueren möglich ist.	Ein sicherer Übergang ist grundsätzlich am lichtsignalgesteuerten Fußgängerüberweg im Bereich der Kreuzung Bundesallee/ Ecke Stauffenbergstraße. Eine zusätzliche Fußgängerquerungshilfe in der Lauflinie zwischen neuem und altem Marktstandort als Mittelinsel erhöht den Komfort. Mittelinseln verringern das Unfallrisiko und erleichtern die Fahrbahnquerung, da immer nur eine Fahrtrichtung zu beachten ist. Eine ausreichende Dimensionierung ermöglicht eine sichere Aufstellfläche auch für Rollstühle und Fahrräder.
8.5		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
9	**Stellungnahme Nr. 9** **Schreiben von *Name* vom 28.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
9.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39d nehme ich zu den am 19.01.2016 erneut ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung: Ich hatte bereits im August 2015 Einspruch gegen das Bauvorhaben eingelegt. Auch in der erneuten Auslegung vom 19.01.2016 sind meine Einspruchspunkte nicht berücksichtigt worden. Daher muss ich erneut Einspruch einlegen.	Die Einwendungen sind in Anlage 7a, lfd. Nr. 11 der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
9.2	Ich hoffe, dass meine Eltern noch möglichst lange in ihrem Haus in unmittelbarer Nähe des geplanten Bauvorhabens wohnen können. Sie bauten damals in einem Reinen Wohngebiet. Mir ist es vollkommen unverständlich, dass hier auf der einzigen grünen Freifläche ein gewerblicher Zweckbau dieser gewaltigen Dimension errichtet werden soll und kann. Er passt absolut nicht in das Gefüge des Wohngebietes. 1. Ansiedeln eines Vollsortimenters in einem Reinen Wohngebiet 2. Schallimmission 3. Parkplatzangebot	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.
9.3	1. Jetzt soll auf der Ecke Bundesallee/ Stauffenbergstraße, die letzte verbliebene grüne Lunge, ein industrieähnliche Bau errichtet werden, der in das umgebende	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.6.

	Reine Wohngebiet nicht passt. Der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG besagt, dass bei einer raumbedeutsamen Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander derart zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet so weit wie möglich vermieden werden. Dass dieser Grundsatz überhaupt Beachtung gefunden hat, ist dem Planentwurf und den weiteren Unterlagen nicht, nach wie vor auch nicht ansatzweise zu entnehmen. Einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb direkt neben ein Reines Wohngebiet zu setzen, ist im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz schon sehr einseitig und missachtet die Rechte der Anwohner und Eigentümer schwerwiegend.	
9.4	2. Einen solchen Kubus in ein Reines Wohngebiet zu setzen ist so bedenklich, weil die Orientierungswerte der TA Lärm und der DIN 10005 selbst nach Versetzen und Erhöhung der östlichen Lärmschutzwand und Erhöhung der südlichen Lärmschutzwand nicht eingehalten werden. Es stellt nichts anderes als einen offensichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz dar. Eine Minderung der Geräuschpegel selbst nach der 5. Fassung des Akustik-Analyse- Service ist so gering, dass es das menschliche Ohr gar nicht wahrnehmen kann. Wie oft wollen sie dann noch nachbessern?	Im Rahmen des nachfolgenden Verfahrens wurde das Lärmschutzkonzept weitergehend überarbeitet, sodass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN18005 eingehalten bzw. unterschritten werden.
9.5	3. Nach den vorgelegten Plänen ist ein Markt mit 1200 Quadratmeter Verkaufsfläche geplant. Bei der Größe wird also eine Kundschaft angesprochen, die den Markt nicht nur zu Fuß oder per Fahrrad erreichen kann. Nach § 47 Abs. 4 Niedersächsische Bauordnung müssen ausreichend Einstellplätze auf der eigenen Fläche zur Verfügung gestellt werden. Die geplanten 62 Parkplätze sind für die Größe des Marktes keinesfalls ausreichend. Es ist zu befürchten, dass die umgebenden Straßen mit vollgeparkt werden. Das aber darf bei einem Neubau nicht billigend mit einkalkuliert werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.26.
9.6	Die ohnehin äußerst knapp bemessene Verkehrssituation wird dadurch noch verschlimmert, dass über den Parkplatz mit den sehr schmalen Fahrgassen noch der Anlieferverkehr neben den kleinen LKW's auch große LKW`s mit Auflieger fahren müssen.	Für die Belieferung sind insgesamt 8 Lieferungen mit Kleinlieferfahrzeugen und 2 Lieferungen mit LKW pro Tag prognostiziert worden. Die Lieferfahrtbewegungen über die Stellplatzanlage erfolgt im Schritttempo. Eine unzumutbare Gefährdung von Fußgängern ist nicht erkennbar. Bei 2 Lieferungen

		pro Tag mit LKW ist eine mögliche kurzzeitige Beeinträchtigung der Verkehrsabwicklung des Kundenverkehrs hinnehmbar. Im Übrigen wurde im Rahmen der Aktualisierung der Planung die Fahrgassen der Stellplatzanlage um 0,9 m verbreitert, was den Nutzungskomfort der Stellplatzanlage erhöht.
9.7	Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft in dem Reinen Wohngebiet sind nicht richtig ermittelt, beurteil und bewertet worden. Aus diesem Grund darf der vorgelegte Bebauungsplan nicht genehmigt werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.12.
9.8		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
10	**Stellungnahme Nr. 10 Schreiben von *Name* vom 24.01.2016**	
10.1	Immer, wenn ich meine Bekanten im Kanzlerfeld Süd-West besuche, erfreue ich mich an der schönen Wiese, die als restliche grüne Insel in dem Wohngebiet verblieben ist. Es wäre eine Schande, wenn dieses gewachsene Gehölz, einige Bäume sind bestimmt schon über 50 Jahre, einem nackten Industriebau weichen müssten.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.2.
10.2	Ich hatte schon im August 2015 Einspruch gegen das Bauvorhaben eingelegt. Auch in der emeuten Auslegung vom 19.01.2016 sind keine Änderungen vorgenommen worden, die meinen Vorstellungen entsprechen. Daher dieser emeute Einspruch.	Die Einwendungen sind in Anlage 7a, lfd. Nr. 77 der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
10.3	Aufgrund des hohen Alters mancher Bäume mit schon vorhandenem Totholzanteil dient dieser Bewuchs als Lebensraum vieler lnsektenarten. Aber auch viele Vögel finden hier einen geeigneten Lebensraum.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.3.
10.4	Die Bundesallee ist eine Einfallstraße nach Braunschweig von Westen mit einem sehr hohen Verkehrsaufkommen. Das vorhandene Gehölz am nördlichen Rand der Wiese ist ein wunderbarer Filter gegen Abgas, Luftverunreinigung und Staub, der durch das starke Verkehrsaufkommen entsteht. Der größte Teil dieser zu schützenden Bäume soll nun einem Zweckbau geopfert werden. Ein Teil der Bäume ist schon über 50 Jahre alt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.47.

10.5	Ein Volldiscounter mit heutigen 1200 Quadratmetem Verkaufsfläche wird dagegen bereits in 10 Jahren nicht mehr den Vorstellungen eines Untemehmers entsprechen. Kommt dann z.B. eine so genannter ,,Schrauberbetrieb" hin? Und was ist dann? Aber die Wiese ist versiegelt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.5.
10.6	Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.12.
10.7		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
11	**Stellungnahme Nr. 11 Schreiben von *Name* vom 26.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
11.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg, OE 39d“ nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Das Kanzlerfeld Süd-West ist als Reines Wohngebiet ausgewiesen, indem sich keine Gewerbeflächen befinden dürfen und auch nicht befinden. In einem solchen Gebiet einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb anzusiedeln ist unserer Meinung nach nicht vereinbar mit den Trennungsgrundsatz, § 50 BImSchG, zumal in räumlicher Nähe ein intaktes Einhaufszentrum besteht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.6
11.2	Was wird aus dem bestehenden Zentrum, wenn der Vollversorger auf die andere Seite der Bundesallee wechselt? Durch denLeerstand wild es eire Verödung der Flächen und zu weiteren Schließungen der kleineren Geschäfte kommen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.48.
11.3	Es ist vielmehr zu vermuten, dass durch diesen Neubau nur die wirtschaftlichen Vorteile des Betreibers im Vordergrund stehen.	Die Auffassung, die Stadt würde die monetären Interessen des Betreibers stärker werten als die Interessen der Anwohner, ist nicht zutreffend. Das Vorhaben dient der Sicherung der Nahversorgung. Die Nahversorgung dient unmittelbar den Bewohnern des Stadtteiles. Dass ein Einzelhandelsbetrieb den Marktmechanismen unterliegt und als Betrieb seine Wirtschaftlichkeit berücksichtigen muss, ist dem Betreiber nicht entgegenzuhalten. Würde das Vorhaben nicht den Zielen der kommunalen Daseinsfürsorge in Form der Sicherung der Nahversorgung dienen, würde das Planverfahren nicht von der Stadt betrieben werden.
11.4	Der Baukörper passt in seiner Ausdehnung, Höhe and Gestaltung nicht in das Ensemble, dass vor über 30 Jahren geplant und mit einer strengen Gestaltungssatzung versehen wurde.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.

11.5	Die den geplanten Bau umgebenden Einfamilienhäuser sind nur anderthalb- geschossig gebaut und würden durch die geplante Höhe wesentlich überragt.	Nach Lage der Akten betragen die genehmigten Firsthöhen der direkt benachbarten Wohnhäuser bis zu 8,50 m. Nach der aktualisierten Planung beträgt die zulässige geplante Gebäudehöhe des Vorhabens maximal 8,10 m.
11.6	Des Weiteren spricht eine Fassade aus Wellblech und mit Flachdach gegen die Gestaltung in Kanzlerfeld- Südwest mit überwiegend rostroten Klinkem und nun Satteldächern mit einer Neigung von 43°.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.
11.7	Durch den geplanten Markt als Vollversorger muss mit einer eheblichen Zunahme des Vekehrs gerechnet werden. Das betrifft nicht nun den Einkaufsverkehr sondern auch den Parksuch-Verkehr und den Lieferverkehr.	Für die Erschließungsplanung des Lebensmittelmarktes und die Beurteilung der Auswirkung auf das vorhandene öffentliche Straßennetz wurde ein qualifiziertes Fachplanungsbüro beauftragt, das im Rahmen eines Verkehrsgutachtens verschiedene Erschließungsvarianten und Verkehrsbelastungen simuliert hat. Danach weist der Knoten Bundesallee – Stauffenbergstraße – Adolf-Bingel-Straße im heutigen Ausbauzustand und mit dem bestehenden Signalprogramm auch unter den zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen in allen untersuchten Varianten eine gute Qualität des Verkehrsablaufs auf und kann die Verkehrsströme leistungsfähig abwickeln. Ein Aus- oder Umbau des Knotenpunktes ist nicht erforderlich. Die Qualitätsstufen von Verkehrsabläufen werden in 6 Kategorien (A-F) unterteilt, wobei für Planungen die Qualitätsstufe D als Mindestqualität zugrunde zu legen ist. Die bei dieser Planung prognostizierte Qualitätsstufe erreicht die Stufe B. Selbst wenn das künftige durch das Bauvorhaben verursachte Verkehrsaufkommen höher als prognostiziert ausfallen würde, ist anzunehmen, dass auch bei einer Verschlechterung der Qualitätsstufe noch eine ausreichende Mindestqualität und damit eine ausreichende Erschließung gesichert ist.
11.8	Da die ausgewiesenen Parkplätze nicht breit genug sind, besonders für Eltem, die ihre Kinder im PKW transportieren, wird den Parksuchverkehr mit Lärm- und Abgasbelästigung zunehmen und in den anliegenden Straßen und Spielstraßen zu vemehrtem Verkehrsaufkommen führen.	Die Breite von 2,5 m entspricht den Anforderungen der Garagenverordnung (GaVO). Der Vorhabenträger hat im Rahmen der aktuellen Änderung der Planung für einen Teil der Stellplätze eine Breite von 2,70 m vorgesehen. Zum Thema Abgasbelastung siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.47.
11.9	Das bedeutet für die direkten Anlieger eine erhebliche Lärmbelastung vom frühen Morgen bis in die Nacht. Weiterhin wird durch die Anlieferung der Waren, auch wenn eine Einhausung der Anlieferung geplant ist, der Lärm der an-und abfahrenden PKW und der Einkaufswagen zu starker Lärmbelastung der Umgebung führen.	Bei der Entwicklung des Lärmschutzkonzeptes wurden die von dem Betrieb verursachten Lärmemissionen berücksichtigt. Nach dem Lärmschutzkonzept sind Schallschutzmaßnahmen abgeleitet worden, die die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte nach

		TA Lärm für die benachbarte Wohnbebauung sichern sollen.
11.10	Es ist wissenschaftlich bewiesen, dass solcher Lärm und besonders auch der unterschwellige Geräuschpegel, der von z.B. klappernden Stahlseilen der Fahnenmasten, auch wenn die Seile innenliegend geführt werden, zu stressbedingten Schäden wie Bluthochdruck und Herzinfarkt führen.	Die Auswirkungen auf die Gesundheit durch Lärmimmissionen sind bekannt. Aus diesem Grund nimmt der Lärmschutz in der Bauleitplanung einen hohen Stellenwert ein. So sind bei der Aufstellung von Bebauungsplanverfahren Orientierungswerte nach DIN 18005 und bei gewerblichen Anlagen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für einzelne Baugebiete zu berücksichtigen. Es wird davon ausgegangen, dass bei Einhaltung der Grenzwerte eine Beeinträchtigung der Gesundheit nicht anzunehmen ist. Nach dem aktualisierten Schallschutzkonzept zu dem geplanten Vorhaben werden die Orientierungswerte sowie die Immissionsrichtwerte unterschritten.
11.11	Ein weiterer kritischer Punkt ist die fast komplette Versiegelung des Grundstückes. Das wiederum führt zu einem erhöhten Aufkommen von Oberflächenwasser.	Durch die Versiegelung einer Grundstücksfläche erhöht sich nicht das Aufkommen von Oberflächenwasser, sondern allenfalls die Abflussspitze. Im Übrigen siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.50.
11.12	Die Zu- und Abfahrt für LKW auf die Stauffenbergstraße stellt ebenso ein Problem dar, weil die Breite der Straße eine Einfahrt in einem Zug nicht ermöglicht und damit auch eine Behinderung für den normalen Verkehr in und aus den Kanzlerfeld Süd-West besonders zu Stoßzeiten ist.	Der Platzbedarf für das Ausfahren eines LKW-Lieferfahrzeuges wurde mit Hilfe von Kurvenschablonen überprüft. Danach ist die vorhandene Fläche ausreichend. Die weiteren Lieferungen werden über kleinere Lieferfahrzeuge erfolgen. Selbst wenn bei der Ausfahrt eines LKW auf die Staufenbergstraße die Linksabbiegespur behindert werden würde, wäre bei 2 Lieferfahrten pro Tag eine damit verbundene kurzzeitige Verkehrsbehinderung tolerierbar.
11.13	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unnrittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, sodass Zweifel aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füßen steht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.12.
11.14		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
12	**Stellungnahme Nr. 11** **Schreiben von *Name* vom 26.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
12.1	Ende März 2012 hat Herr Otto Görge Bürgern im Stadtteil Kanzlerfeld die Botschaft gebracht, die Sie als Gerücht schon kann-	<u>Zum Verlust der Grünfläche:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.2. <u>Zur Gestaltung des Gebäudes:</u>

	ten, daß er hier einen Supermarkt für Lebensmittel und einen Parkplatz bauen lassen will. Um sie zu erfreuen, zeigte er ihnen einzeln seinen Luxustempel in Mascherode als Beispiel, erreichte aber bei ihnen das Gegenteil weil sie ihre Grünanlage an der Bundesallee opfern sollten. Die geplante große fabrikähnliche Halle verändert das Ortsbild nachteilig, der dann zu erwartende stärkere Pkw- und Lkw-Verkehr vermindert die Lebensqualitat, und auf der gegenüber liegenden Seite der Straße gibt es bereits einen ausreichenden EDEKA/ Görge-Frischemarkt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4. <u>Zum vorhandenen Lebensmittelmarkt:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5 sowie lfd. Nr. 3.6.
12.2	Alle im Stadtbezirksrat vertretenen Parteien haben dem aus geschäftlichen Interessen betriebenen Vorhaben zugestimmt, ohne die Bevölkerung zu befragen oder anzuhören, ob der Verlust eines der Gesundheit und Erholung dienenden Teils ihrer Umwelt auf Dauer erträglich ist. Weil es bei Herrn Görges Verlangen um sein Streben nach höherem Gewinn geht und in Braunschweig mehrere EDEKA/ Görge-Märkte vorhanden sind, muss an der Weisheit des deutschen Philosophen Arthur Schopenhauer erinnert werden: Geld gleicht dem Seewasser. Je mehr man davon trinkt, desto durstiger wird man.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.3.
12.3	Ergänzend zur mündlichen Mitteilung über den geplanten Verlust der Grünanlage war im März 2012 zu lesen: Im digitalen Baumkataster wird der städtische Baumbestand dokumentiert und verwaltet. Das Kataster gibt Auskunft über die Baumarten, das Baumalter, die Vitalität, die festgestellten Schäden und die vorgesehenen Maßnahmen. Im Mai 2012 wurde berichtet: Baumschutz ist Klimaschutz und Artenschutz. Der Schutz aller und besonders älterer Bäume im Stadtgebiet muß gesichert werden. Gerade größere, stattliche Bäume haben im Stadtgebiet eine Schlüsselstellung, sie nehmen aus der Luft CO2 auf, produzieren Sauerstoff, nehmen Regen- und Schmelzwasser auf, verhindern dadurch Staunässe und Überschwemmungen, geben Wasserdampf wieder ab und sorgen dadurch für einen Kühlungseffekt, sie filtern Feinstaub aus der Luft und gewährleisten dadurch ein ausgeglichenes Stadtklima. Am 2.9. 2012 wurde sogar ein Tag der Baumpaten veranstaltet. Im Zuge des Bauvorhabens werden stattliche Bäume und große blühende Sträucher gefällt. Wenn auf dem Parkplatz und an seinem Rand junge Bäume gepflanzt werden,	Im Rahmen der Umstellung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens von einem Bebauungsplan der Innenentwicklung auf ein „Normalverfahren“ ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu beachten. Hierbei werden unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechtes Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und ein entsprechender erforderlicher Ausgleich ermittelt. Dabei wird die Wertigkeit und Vitalität der vorhandenen Bäume in die Bewertung einbezogen. Zu <u>Luftschadstoffen</u> siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.47

	ist das kein ausreichender Ersatz für die beseitigten Gehölze, und sie gleichen nicht die Schäden aus, die durch mehr dann zu erwartenden Pkw- und Lkw-Verkehr mit Schadstoffen entstehen; denn gerade die von Vernichtung bedrohten stattlichen Bäume müssen erhalten bleiben, und alte Bäume sind wegen vieler Tiere schützenswert. Der Anblick des repräsentativen Baumbewuchses ist sonst Vergangenheit.	
12.4	Es ist nicht zu rechtfertigen, daß die Stadt eine eigene Grünanlage vernichtet, indem sie diesen natürlichen Freiraum zur vollständigen Bebauung verkauft.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.2.
12.5	Oberbürgermeister Dr. Gert Hoffmann hat im Mai darauf hingewiesen, die Stadt verfolge erfolgreich die Strategie, Flächen, die für das Stadtklima wichtig sind oder dem Naturschutz beziehungsweise der Erholung dienen, mit höchster Priorität zu schützen und zu entwickeln. Die öffentlich geäußerte Meinung eines angesehenen Vertreters unserer Stadt halten Sie offenbar nur für öffentlich wirksames Geschwätz, das Sie nicht zu beachten brauchen.	Wie bereits in der Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.51 dargestellt, wirkt sich das Bauvorhaben nur geringfügig auf das Kleinklima aus. Die Fläche war bisher bereits mit einem Baurecht belegt. Insofern hat die Fläche bezüglich der Erholungsnutzung nur eine eingeschränkte Bedeutung. Im Übrigen sind mit der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf ein „Normalverfahren“ im Rahmen eines Umweltberichtes die Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und auszugleichen. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die öffentliche und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 7.10.
12.6	Unter der Überschrift "EDEKA und WWF werden Partner für Nachhaltigkeit” wurde die Bevölkerung informiert: Der genossenschaftliche organisierte Verbund will dazu beitragen, Natur und Ressourcen auch für zukünftige Generationen zu bewahren. Die selbstständigen EDEKA-Kaufleute denken generationsübergreifend und handeln entsprechend verantwortungsvoll. Denn auf Dauer kann nur wirtschaftlich erfolgreich sein, wer auch für Umwelt und Gesellschaft Verantwortung übernimmt. Wenn EDEKA diese Worte ehrlich und ernst meint, kann das überflüssige Bauvorhaben nicht verwirklicht werden, jedenfalls nicht unter dem Namen EDEKA. Oder ist Nachhaltigkeit bei der Mißachtung von Natur und Umweltschutz zu erwarten?	Firmenstrategische Planunsleitlinien sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. <u>Zur Erforderlichkeit des Planverfahrens:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6.
12.7	Auch Papst Franziskus hat zur Achtung der Umwelt aufgerufen. Nach seiner Meinung ist sie der Obhut der Menschen anvertraut, und diese Verantwortung betrifft alle, auch Sie in der Stadt Braunschweig. Nach Bundespräsident Joachim Gaucks Äußerungen sollte es uns nicht gleichgültig sein, ob Organisatoren Naturzerstörung und Gigantismus in Kauf nehmen. Wegen seiner	Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Maßgaben und Planungsgrundsätze des Baugesetzbuches (BauGB) anzuwenden.

	Aussage, "niemand muß das Glück der anderen mit dem eigenen Verlust oder Leid bezahlen" denken Sie bitte darüber nach, ob Sie Ihre Zustimmung geben dürfen, wenn dadurch ohne zwingenden Grund Kanzlerfelder Bürger auf Dauer erhebliche Nachteile erleiden, damit Herr Görge und die Firma Lauwig mit dem Erreichen ihres egoistischen Ziels glücklich werden.	
12.8	Die Frage ist, wieviel Zukunft die Gesellschaft zulasten künftiger Generationen verbrauchen darf. Richard von Weizsäcker hat den Umweltschutz als Nachweltschutz definiert, als Handeln im lnteresse der Nachgeborenen. Gelingt es, die Zeitgenossen, in diesem Fall die Stadt, dazu anzuhalten, ihre Ansprüche, hier das Bauvorhaben, mit Rücksicht auf die nachwachsenden Generationen zu zügeln, um eine verdorbene Umwelt zu verhindern? Ihre Entscheidungen müssen von einem Gutachten über ihre Notwendigkeit und über die voraussehbaren Zukunftswirkungen begleitet sein. Der dazu notwendige Sachverstand muß von politisch und wirtschaftlich unabhängigen Instanzen beigebracht werden. Bisher fehlt eine rechtlich und sachlich einwandfreie Beurteilung, ob ein Supermarkt-Neubau genehmigt werden darf, wenn deshalb eine Grünanlage mit alten Bäumen in der Mitte der Wohnbebauung einer Siedlung vernichtet werden muß, die von Kindern für Ballspiele und beim Drachensteigen gern genutzt wird, und obwohl in Sichtweite ein ohne Umbau ausreichender und erweiteirungsfähiger Lebensmittelmarkt vorhanden ist. Das Verlangen eines Geschäftsmanns, in Laden-Größe und Laden-Anblick anderen Marktbetreibern mindestens ebenbürtig zu erscheinen, darf den Stadtbezirksrat und die Stadt nicht zur Genehmigung verleiten, zumal die Landschafts-Veränderung umweltschädlich und für die Anlieger anhaltend nachteilig ist. Sie müssen nicht wie ihre Vorfahren vor Jahrhunderten Entscheidungen und ihre Folgen wie Untertanen erdulden.	Die Sicherung der Nahversorgung ist eine wichtige grundlegende Aufgabe der Stadt zur Daseinsfürsorge. Wie bereits in der Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6 erläutert, ist die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes erforderlich und gerechtfertigt. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind Behörden, sonstige Träger und die Öffentlichkeit zu beteiligen. Die öffentlichen und privaten Belange sind untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen (siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr.7.10). Im Rahmen der Umstellung des Planaufstellungsverfahrens in ein „Normalverfahren“ ist ein Umweltbericht erforderlich und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu beachten.
12.9	Nicht zum Vorteil für die Bürger haben Sie ein beschleunigtes Verfahren gewählt und auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet. Die Einwohner empfinden Ihre Vorgehensweise als undemokratisch. Mit einer Bürgerbefragung wäre es möglich gewesen, Zeit, Arbeitskraft und Kosten der von der Bevölkerung abgelehnten Planung einzusparen.	Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde trotz der ursprünglichen Entscheidung zu einem beschleunigten Verfahren durchgeführt. Sie hat in Form einer Informationsveranstaltung am 29.01.2013 stattgefunden.

12.10	Schon vor mehr als einem Jahr hat der "Stern" beanstandet, daß immer neue Einkaufstempel entstehen, die niemand braucht, weil die Gegend versorgt ist, und daß EDEKA-Manager dadurch auf Kundenfang gehen. Zuweilen werden einflußreiche Beziehungen genutzt.	Zur Erforderlichkeit der Umsiedlung und Vergrößerung des Lebensmittelmarktes siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6.
12.11	Unsere Entscheidung und die anderer Kanzlerfelder, hier zu wohnen, ist gefallen für ein Grundstück mit guten Eigenschaften wie schöne ruhige Lage in einer Siedlung ohne Industrie und ohne Gewerbebetrieb im südwestlichen Teil. Wir wohnen abseits vom Straßenverkehr, wo es Singvögel gibt, auch Hase, Igel, Fasan, Reh und Tauben.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.2.
12.12	Der Stadtteil Kanzlerfeld wurde vor fünfzig Jahren nach dem "Städtebaulichen Prinzip der Gartenstadt“ angelegt und erhielt als untergeordneten Bereich ein Einkaufszentrum. Nach dem neuen Entwurf der Stadt ist ein dominanter Fremdkörper -durch die Bundesallee vom Einkaufszentrum getrennt- als Lebensmittelvollsortimenter -auch als Supermarkt bezeichnet- geplant. Wenn die Stadt seine Errichtung mit einem Parkplatz zuläßt, verfehlt sie durch die Vernichtung der Grünanlage mitten im Wohngebiet ihr eigenes Ziel, das Kanzlerfeld als eine schöne Wohnsiedlung im Grünen zu erhalten und mißachtet Natur- und Umweltschutz; denn die parkähnliche Grünfläche mit hohen Bäumen hat für die Siedlung und ihre Einwohner umweltfreundlich prägenden Einfluß. Die Bebauung der Grünfläche nach einem unverzeihlichen Eingriff dauerhaft in die Natur ist nicht zu billigen.	Die in der Einwendung aufgeführten städebaulichen Vorzüge des Kanzlerfelds werden gesehen. Maßgeblich die Abgrenzung zur Kernstadt durch einen Grüngürtel und der Umstand, dass auf großen Grundstücken viele grüne Strukturen angelegt sind, vermögen aber keine bindenden Voraussetzungen für die Gestaltung des Nahversorgungsmarktes zu formulieren. 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 wiederspiegeln. Eine Veränderung des Gebietscharakters des angrenzenden Wohngebietes ist damit nicht verbunden. Richtigerweise ist bei einer Neuplanung auf die Umgebung Rücksicht zu nehmen. Daraus lässt sich jedoch kein Abwehranspruch gegenüber jeglicher weiteren Bebauung oder Nachverdichtung ableiten. Der Neubau nimmt mit seiner Gestalt bezug auf seine Nachbarschaft, ohne sie vollständig zu übernehmen. Er verdeutlicht damit seine Eigenständigkeit. Gleichwohl hat der Vorhabenträger die Gestaltung des Baukörpers in der aktuellen Überarbeitung modifiziert und die Höhe des Baukörpers gestaffelt.
12.13	Die von der Stadt angekündigte ausgewogene und angemessene Abwägung aller Belange der Kanzlerfelder, besonders der Anlieger, ist bisher nicht geschehen. Das Fraunhofer Institut für System- und Innovationsforschung (ISI) kommt in einer Studie zu dem Ergebnis, daß das Wachstum in der Verkehrsnachfrage sich zunächst stabili-	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Über die Abwägung sollen die konfligierenden Nutzungsinteressen und sonstigen Belange in einen gerechten Ausgleich gebracht werden. Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass die Abwägung, ab-

	sieren und dann beim Personenverkehr zurückgehen wird. Treibende Kraft ist die Verhaltensänderung in der Gesellschaft durch eine Werteänderung bei Klimaschutz, Gesundheit und Lebensqualität. Nachhaltigkeit rückt immer stärker ins Blickfeld. Sie handeln entgegen dieser auf der Basis langjähriger Daten und Trends veröffentlichten Feststellung, wenn Sie im Stadtteil Kanzlerfeld ohne Rücksicht auf Klimaschutz und Lebensqualität unter Verzicht auf ein der Gesundheit dienendes Grundstück einen Supermarkt und einen Parkplatz für 60 Autos ermöglichen. Dieser beabsichtigte städtebauliche Fehler ist nachhaltig.	hängig von der Fallkonstellation, auch zugunsten oder zulasten eines Belanges getroffen werden kann. Dabei ist die Berücksichtigung von Planungsgrundsätzen und gesetzlichen Rahmenbedingungen selbstverständlich. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit unterliegen der Abwägung. Der Rat der Stadt Braunschweig entscheidet abschließend über die Wertung der Belange und deren Abwägung. Dies erfolgt üblicherweise zum Satzungsbeschluss. Über diese Vorgehensweise wurden die Bürgerinnen und Bürger in der Empfangsbestätigung informiert. Dem Belang der Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung wird ein sehr hoher Stellenwert beigemessen, ebenso wie die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes der benachbarten Wohnbebauung. Bei der Annahme einer künftigen Abnahme der Verkehrsnachfrage im Personenverkehr gewinnt der Aspekt einer ausreichenden und gesicherten Nahversorgung, die fußläufig erreichbar ist, immer mehr an Bedeutung.
12.14	Die Planung, zusätzlich zu 20 und mehr vorhandenen oder noch herrichtbaren Stellplätzen einen großen Parkplatz anzulegen, verrät, dass es außer der Versorgung des Kanzlerfeldes beabsichtigt ist, Käufer aus anderen Stadtteilen anzulocken. Dadurch wird die Wohnqualität im Kanzlerfeld geschädigt. Sicherung der Nahversorgung ist ein Vorwand, der sich leicht als Irrtum herausstellen kann. Auch große Firmen wie Hertie, Neckermann, Quelle, Schlecker haben ihre Vergänglichkeit gezeigt. Ein Neubau ist keine Hilfe.	Zur Erforderlichkeit der Stellplätze: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.26. Zur notwendigen Sicherung der Nahversorgung: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6.
12.15	Als die Kanzlerfelder Einwohner südwestlich der Bundesallee ihre Wohnungen bezogen, konnten sie entsprechend den örtlichen Vorgaben damit rechnen, daß kein Gewerbebetrieb in ihrer Nachbarschaft entstehen darf. Nun hat die Stadt ihr Vertrauen verspielt, indem sie ohne Bürgerbefragung ihr Grundstück bereits vor zwei Jahren verkauft hat, damit es gewerblich verwendet wird. Durch bürgerfremdes Handeln hat sie es erreicht. Dazu hat der Stadtbezirksrat öffentlich erklärt: Es geht nicht um die Frage, ob gebaut wird, sondern nur wie.	Das überplante Grundstück hatte auch bei der Entwicklung des gesamten Wohnquartieres Kanzlerfeld-Süd bereits eine Sonderstellung. Knapp die Hälfte der Grundstücksfläche war für soziale Infrastruktur (Kindertagesstätte) vorgesehen. Die nunmehr angestrebte Nutzung eines Lebensmittelmarktes stellt ebenfalls eine Infrastruktureinrichtung dar, auch wenn es sich um eine gewerbliche Nutzung handelt. Dabei ist aber zu beachten, dass sie zur Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfes eine Sonderstellung gegenüber sonstigen gewerblichen Betrieben einnimmt und eine Erreichbarkeit direkt vor Ort voraussetzt. Aufgrund der Tatsache, dass das Vorhaben der Nahversorgung des umliegenden Gebietes die-

		nen soll, ist nur eine integrierte Lage innerhalb des Ortsgefüges geeignet, dem Aspekt einer guten fußläufigen Erreichbarkeit des Marktes von der umgebenden Wohnbebauung zu entsprechen. Dies bedingt geradezu ein Nebeneinander von Wohnen und Einzelhandelsnutzung. Das Bebauungsplanverfahren verändert die Gebietsart WR der benachbarten Wohnbebauung nicht. Der rechtliche Schutzstatus des Wohngebietes bleibt unangetastet und ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend zu berücksichtigen.
12.16	Das bestehende Lebensmittel-, Getränke-, Drogerie- und Blumen-Angebot des EDEKA/Görge-Frischemarktes im Kanzlerfeld wird bisher ergänzt durch gut erreichbare Supermärkte von fünf anderen Anbietern im Umkreis von drei Kilometern. Der Weg dorthin kann sich wegen oft günstiger Preise lohnen. Als die Post Filialen schloß, galt eine um 33% größere Entfernung zu einer verbleibenden Filiale als gut und zumutbar.	Lebensmittelmärkte in einer Entfernung von drei Kilometern entsprechen nicht dem Grundsatz der Nahversorgung. Nach dem vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossenen Einzelhandelskonzept und dem Standortkonzept zentrale Versorgungsbereiche soll zur Sicherung der Nahversorgung zentrale Versorgungsbereiche in den einzelnen Ortsteilen gestärkt werden. Erweiterungen und insbesondere Neuansiedlungen von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben sollen vornehmlich in den festgelegten Nahversorgungsbereichen und in integrierten Lagen stattfinden. Die Fläche, die hier überplant wird, ist Bestandteil des festgelegten zentralen Nahversorgungsbereiches.
12.17	Ihr vorhabenbezogener Bebauungsplan hat für die Bauvorschrift die örtliche Bezeichnung Franz-Rosenbruch-Weg, OE 39. Franz-Rosenbruch war Braunschweiger. Er ist hier geboren. Nach seiner Lehre trat er dem Deutschen Metallarbeiter-Verband bei, wurde Betriebsratsmitglied und Mitglied der SPD. 1933 wurde er schwer mißhandelt, entzog sich weiteren Verfolgungen durch die Flucht, half aber anderen Bedrängten. Im Jahr danach konnte er wieder arbeiten und wurde schließlich Werkmeister. Nach dem Krieg stellte er sich für den Neuaufbau der Gewerkschaft zur Verfügung, wurde Vizepräsident der IHK, Ratsherr, stellvertretender Oberbürgermeister. Er arbeitete im Landesbezirksvorstand des DGB, im Verwaltungsausschuß des Rates der Stadt, als Vorsitzender des Verwaltungsausschusses des Arbeitsamtes und schließlich als erster Vorsitzender des DGB-Kreisausschusses Braunschweig- Wolfenbüttel. Über die Mißhandlungen im März 1933 sagte ein Zeuge im Klagges-Prozeß: Er war so furchtbar zerschlagen, wie ich mir nie habe vorstellen können, daß man einen Menschen schlagen kann.	Bei der Wahl eines Bebauungsplannamens werden Üblicherweise zur leichteren Identifizierung der Ortslage auf Straßennamen oder Gemarkungs- oder Flurbezeichnungen zurückgegriffen. Der Franz-Rosenbruch-Weg grenzt unmittelbar an das Plangebiet an und ist in seiner längenmäßigen Ausdehnung auf den Abschnitt des Bebauungsplanes begrenzt. Insofern ist die Verwendung dieses Straßennamens zur Identifizierung der Lage des Plangebietes geeignet und hat sich geradezu aufgedrängt.

	Er starb im 60. Lebensjahr. Zur Trauerfeier kamen der Vorsitzende des Landesbezirks Niedersachsen des DGB, der stellvertretende Vorsitzende des DGB-Kreisausschusses, Oberbürgermeister Bennemann, Bundesverkehrsminister Dr. Seebohm, ein Minister des niedersächsischen Landtages, ein Landtagsabgeordneter, Oberbürgermeister a.D. Ernst Böhme und viele Menschen, denen er geholfen hat. Sie alle würdigten ihn wegen seiner Gradlinigkeit, seines Mutes, seines Eintretens für die sozial Schwachen und seiner Herzensgüte; denn er stellte sein Können und Wissen in vielen Ämtern in Dienst der Allgemeinheit. In der Planung des Neubaus für den Supermarkt wird der nach ihm benannte Franz-Rosenbruch-Weg hinter einem Parkplatz und einer 1,80 m hohen Mauer versteckt. Statt ihm ein ehrendes Andenken zu bewahren, soll der Weg neben einer Grünanlage dann mit einer Baumreihe in eine verdunkelte Görge-Gasse umgewandelt werden, obwohl Oberbürgermeister Bennenmann über Franz-Rosenbruch sagte: Er liebte diese Stadt, er war ein Sohn der Arbeiterschaft dieser Stadt, und er wird für uns alle ein Stück dieser Stadt bleiben.	
12.18	Die Berliner Mauer ist vor 25 Jahren gefallen, aber nun hat Otto Görge die Absicht, zur Erinnerung an Walter Ulbricht eine Mauer zu errichten, so scheint es, dieses Mal in Braunschweig. Diese Mauer soll wenige Meter entlang am Franz-Rosenbruch-Weg vor den Wohngrundstücken stehen. Sie verhindert den jetzt so angenehmen Blick auf die Rasenfläche und die stattlichen Bäume und begünstigt wegen ihrer Abgrenzungsfunktion Wohnungseinbrüche.	Die Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zum Franz-Rosenbruch-Weg hält den erforderlichen Grenzabstand ein. Die Einhaltung von erforderlichen Grenzabständen hat nachbarschützenden Charakter. Ein Anspruch auf Erhaltung einer schönen Aussicht besteht nach allgemeiner Rechtsauffassung hingegen jedoch nicht.
12.19	Wegen der Herstellung der Wand als Gabione mit Erdfüllung gibt es Zweifel an ihrer Haltbarkeit.	Die Gabione ist vom Vorhabenträger ordnungsgemäß herzurichten und instand zu halten.
12.20	Die geplanten Kletterpflanzen werden vermutlich in die benachbarten Bäume vordringen, wie es seit Jahren bei den Sträuchern der Stadt südlich des Franz-Rosenbruch-Weges zu beobachten ist. Im Herbst wird die Stadt das Laub der geplanten Baumreihe lange auf dem Weg liegen lassen, wie sie zum wiederholten Male das Unkraut in den Steinfugen des Weges mehrere Monate wachsen läßt, bis er grün erscheint.	Ausstehende Pflegemaßnahmen in öffentlicher Grünflächen oder an Bäumen innerhalb des Straßenraumes außerhalb des Bebauungsplanbereiches sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.
12.21	In dieser sichtgeschützten Görge-Gasse kann sich, ohne geplant zu sein, auf dem städtischen schmalen Grünstreifen eine Bedürfnis-Ecke entwickeln.	Ein Anspruch auf Erhaltung einer schönen Aussicht besteht nach allgemeiner Rechtsauffassung nicht.

	Die Bewohner am Franz-Rosenbruch-Weg schauen dann entweder auf eine Wand oder aus dem Obergeschoß auf den Park-platz und ein fabrikähnliches Flachdachgebäude, wenn nicht die Äste eines neuen Baumes den Ausblick verhindern.	
12.22	Vom Parkplatz erhalten die Bewohner Lärm und Abgas nicht nur werktags während der allgemein üblichen Arbeitszeit, sondern auch statt Mittagsruhe, abends, an Sonnabenden, an verkaufsoffenen Sonntagen und gelegentlich nachts. Diese Belastungen entstehen durch mehr Fahrzeuge, auch immer in erheblich geringerer Entfernung als bisher. Hinzu kommen, anders als bei einem Lärmvergleich mit vorbeifahrenden Fahrzeugen, Motorenlärm startender Pkw und Lkw und die Geräusche, mit laufendem Motor bei der Ein- und Ausfahrt wartender Autos und beim Rangieren auf dem Stellplatz. Wegen der geplanten vergrößerten Verkaufsfläche und mehr Waren ist mit stärkerem Lkw-Verkehr oder größerer Ladefläche zu rechnen und mit höherem Lkw-Gewicht, deshalb mehr Abgase. Damit und mit reflektiertem Verkehrslärm werden auch die drei Häuser belastet, die am Anfang der Stauffenbergstraße gegenüber der langen Wand des Supermarktes stehen.	<u>Zu Liefer- und Betriebszeiten:</u> Im Durchführungsvertrag werden die Betriebszeiten des Marktes von 8:00 bis 21:00 Uhr (werktags) und die Lieferzeiten von 7:00 bis 20:00 Uhr (werktags) festgeschrieben. Auf Grundlage des überarbeiteten Lärmgutachtens wurde ein Lärmschutzkonzept entwickelt, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der benachbarten Wohnbebauung sicherstellt. Dabei werden auch die Besonderheiten des Verkehrs auf einem Lebensmittelmarktgrundstück gegenüber dem allgemeinen Straßenverkehr berücksichtigt. <u>Zu Abgasen:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.47.
12.23	Angeblich soll von einer politischen Partei das Lebensumfeld aller Menschen verbessert werden, auch im Kanzlerfeld, aber das Gegenteil ist programmiert; denn weit mehr als 60 neue Stellplätze will Herr Görge nicht nur mit den Autos aus diesem Stadtteil füllen. Dazu sollen dekorativ angebotene Waren beitragen. Durch die an ihren Häusern entlang ratternden Anlieferfahrzeuge erfahren die belästigten Anwohner zuerst, wenn neue Ware eintrifft. An der Görge-Gasse steht dann eine 70 m lange Klagemauer. Sie kann Motorenlärm, Feinstaub und Abgase nicht von den Anliegern fernhalten. Es ist kein Geheimnis, daß die Wohnqualität der Anlieger Tag für Tag leiden wird, nachdem ein umweltschädliches Bauvorhaben vollendet ist. Vergeblich sucht man in der Veröffentlichung der Stadt vom 9.4.2014 vollständige Angaben über die Folgeschäden der Anlieger.	Die angrenzende Wohnbebauung hat über viele Jahre den Ausblick auf die öffentliche Grünfläche genossen. Dass eine hinzutretende Bebauung als Nachteil wahrgenommen wird, ist naheliegend. Ein Anspruch auf den Erhalt des Status Quo besteht nicht, aber ein Anspruch auf die Einhaltung von immissionsschutzrechtlichen Richtwerten bzw. Grenzwerten.
12.24	Wer zahlt Entschädigungen wegen der herabgesetzten Wohnqualität, wegen Mietausfällen, wegen Wertverlusten bei Vermietung oder Verkauf der Häuser? Wer berechnet die zu fordernden finanziellen Verluste? Wer haftet für gesundheitliche Schäden? Sachgerechte und ausführliche Äußerungen über	Mit der Überarbeitung des Lärmschutzkonzeptes kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und die Orientierungsrichtwerte nach DIN 18005 für die angrenzende Wohnbebauung eingehalten werden.

	Luftbelastungen fehlen. Übernimmt niemand die Verantwortung? Es entsteht ein Risiko für Herz-Kreislauf-Erkrankungen: denn Lärm, aber auch das Einatmen besonders kleiner Feinstaub-Partikel kann zu Verkalkungen und Verhärtungen an der Hauptschlagader führen, sagte der Kardiologe Hagen Kälsch im Vorfeld eines Kongresses in Rom. Auf Lärm und Smogbelastungen wurde bisher zu wenig Aufmerksamkeit gelegt.	Mit der Umstellung des Planaufstellungsverfahrens auf ein „Normalverfahren“ ist dem Planwerk auch ein Umweltbericht beigefügt worden, in dem die einzelnen relevanten Schutzgüter und die Auswirkung der Planung auf diese betrachtet werden. Danach sind gesundheitsgefährdende Grenzwertüberschreitungen nicht erkennbar.
12.25	Wer das Vorhaben angeregt hat, wer es plant, wer es ausführt und wer es betreibt, kann haftbar gemacht werden, wenn unbeteiligte Personen dadurch Schaden erleiden. Haus + Grund hält Entschädigungen wegen Wertminderung für erforderlich. Entschädigungen der Anlieger sind gerechtfertigt, müssen von einem neutralen Sachverständigen gutachterlich festgestellt, auf einem Konto bereitgehalten, der Inflation angepaßt und regelmäßig bei Bedarf überwiesen werden. Der Mietspiegel kann hilfreich sein, soweit es sich um Immobilien handelt.	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Über die Abwägung sollen die konfligierenden Nutzungsinteressen und sonstige Belange gebündelt und in einen gerechten Ausgleich gebracht werden. Minderungen des Marktwertes eines Grundstückes, die durch die behördliche Zulassung eines Vorhabens in der Nachbarschaft eintreten, berühren nach Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes nicht den Schutzbereich des Eigentumsrechtes. Auch das Bundesverwaltungsgericht hat betont, dass Art. 14 Abs. 1 GG nicht verlange, dass eine durch staatliches Verhalten ausgelöste Wertminderung eines Grundstücks ausgeglichen werde.
12.26	Bisher hat niemand glaubhaft und einwandfrei begründen können, dass der geplante Supermarkt-Neubau erforderlich ist. Weil ein Bedarf besteht, aber viele zu erwartende Nachteile und Schäden sind bekannt, jedoch nur zum Teil öffentlich benannt worden. Herr Otto Görge weist darauf hin, nur Märkte mit einer Mindestgröße könnten wirtschaftlich betrieben werden. Trotzdem hat er einen kleineren als den Kanzlerfelder Markt kürzlich eröffnet und lehnt es weiterhin ab, die Verkaufsfläche in leerstehende Räume ohne Umbau zu vergrößern. Wenn er wie für den Neubau geplant, auf Drogeriewaren verzichtet und den Getränkemarkt verlagert, erhält er etwa 50 Regalmeter mehr für Lebensmittel. Herr Görge hat seine Aussage über die notwenige Vergrößerung durch einen Neubau mit dem City-Markt selbst widerlegt.	Der zitierte neu eröffnete City-Markt ist nicht vergleichbar. So besteht der Kundenkreis einerseits aus in der Umgebung ansässigen überwiegenden Singelhaushalten und andererseits aus in der Umgebung arbeitenden Beschäftigten, die lediglich Waren in kleinerem Umfang nachfragen. Das Konzept des City-Marktes ist demzufolge auf eine höhere Kundfrequenz mit einer geringen Kassenproduktivität ausgerichtet und lässt sich nicht auf einen in einem klassischen Wohngebiet integrierten Standort übertragen. Im Übrigen ist ein Verzicht auf Drogerieartikel nicht sinnvoll, da nach der Aufgabe des Schlecker-Drogeriemarktes für das Sortiment Drogerie und Parfümerie die Versorgungsquote noch niedriger liegt als die Versorgungsquote für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel.
12.27	Die Stadt begründet ihre Zustimmung zur Neubau-Planung damit, die Nahversorgung müsse gesichert werden. Diese Aussage dient der Täuschung der Bevölkerung und ist falsch. Wenn die Nahversorgung jetzt nicht sicher wäre, würde sie durch einen Neubau auch nicht auf Dauer sicher. Am	<u>Zur Erforderlichkeit des Lebensmittelmarktes:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6. Mit der planungsrechtlichen Sicherung eines Nahversorger ist die Schaffung von Planungsrecht gemeint, auf dessen Basis die

	29.1.2013 erfuhr die Bevölkerung bereits die Klarstellung während einer Beteiligung der Öffentlichkeit: "Die Möglichkeit einer dauerhaften verbindlichen Sicherung dieser Nutzung besteht allerdings nicht." Es ist somit eine andere Art der Neubau-Nutzung nicht auszuschließen.	Nutzung behördlich zugelassen werden kann. Über das Planungsrecht kann jedoch nicht gesteuert werden, dass diese Nutzung auch tatsächlich und dauerhaft ausgeführt wird. Da der Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt wird, wird der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Für den Fall, dass dieser Markt zu irgendeinem Zeitpunkt in der Zukunft brachfallen sollte, so kann das Gebäude nicht ohne weiteres umgenutzt werden, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan die konkrete Nutzung Lebensmittel-Einzelhandel festschreibt. Für eine Nutzungsänderung wäre dann eine Änderung des Planungsrechtes erforderlich. Auch wenn es keine Sicherungsmöglichkeit für „immer und ewig“ mit Hilfe des Bebauungsplanes gibt, so kann davon ausgegangen werden, dass mit der Realisierung des Marktes die Nahversorgung über mehrere Jahrzehnte sichergestellt werden kann.
12.28	Die aufwendig geplante Sicherung der Nahversorgung ist nicht erforderlich, weil die Nahversorgung durch die Märkte in der nahen Umgebung bereits besteht. Am 5.2.2013 startete der "Ehrenamtliche Einkaufsbegleitdienst für Senioren". Der Verein ambet hatte die Trägerschaft übernommen und stellte ein Kfz zur Verfügung. Für die noch nicht im Seniorenalter lebenden Einwohner und für rüstige Rentner erleichtern öffentliche und private Verkehrsmittel den Zugang zu den fünf anderen Anbietern.	Grundzug einer Nahversorgung ist eine fußläufige gute Erreichbarkeit von Gütern des täglichen Bedarfs. Lebensmittelmärkte in benachbarten, mehrere Kilometer entfernten Ortsteilen gehören nicht dazu. Die Einrichtung sozialer Dienste für Einkaufsfahrten ersetzen nicht eine gut ausgestattete Nahversorgung, sondern ergänzt das Angebot für einen immobilen Teil der Bevölkerung.
12.29	Nach der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 29.1.2013 hat die Stadt darüber aufgeklärt, daß eine Nahversorgung dann erreicht ist, wenn die Anbieter fußläufig oder per Fahrrad erreichbar sind. In jahrelanger Ausübung dieser Möglichkeiten ist erwiesen worden, daß Einkäufe bei allen fünf Supermärkten der Umgebung immer wieder und zu allen Jahreszeiten fußläufig oder per Fahrrad möglich sind. Die Nahversorgung des Stadtteils Kanzlerfeld, wie die Stadt sie erklärend beschrieben hat, ist schon lange gesichert. Die Planung für den Fall, die Nahversorgung fehle, war deshalb vermeidbar und hat unnötig Unruhe und Ärger in der Bevölkerung des Stadtteils Kanzlerfeld verursacht. Die Planung muß beendet werden, weil der propagierte Bedarf nicht besteht, nicht bei den Einwohnern, nicht bei Herrn Görge und nicht bei der Stadt. Herr Otto Görge meint, die Verkaufsfläche seines Edeka-Marktes im	Die Lebensmittelmärkte der angrenzenden Ortsteile sind mehrere Kilometer entfernt und dienen nach allgemein gültiger Definition nicht zur Nahversorgung. Das schließt natürlich nicht aus, dass im Einzelfall Einwohner des Kanzlerfeldes diese per Fahrrad aufsuchen. <u>Zur Erforderlichkeit des Lebensmittelmarktes:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5 sowie zu lfd. Nr. 3.6.

	Stadtteil Kanzlerfeld sei zu klein für eine wirtschaftliche Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt. Deshalb verlangt er die Genehmigung zum natur- und umweltschädlichen Bau eines Supermarktes mit unnötig großem Parkplatz, wo sich jetzt eine Grünanlage und ein Bolzplatz befinden. Herr Görge hat es abgelehnt, sich seinen eigennützigen Wunsch durch eine mögliche Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudes zu erfüllen, und wird, wenn die Stadt zustimmt, das von Ihnen verwirklichte Konzept einer "Wohnsiedlung im Grünen" auf Dauer vernichten. Die Räume einer Gaststätte und eines Drogeriemarktes haben lange Zeit leergestanden. Nun hat am 12.3.1015 „Sanders Backstube“ die Möglichkeit ergriffen, einen neu geschaffenen großen Raum für Verkauf und Bewirtung einzurichten. Damit ist erwiesen, daß auch Herr Görge die Gelegenheit hatte, seine Verkaufsfläche erheblich ohne Neubau zu vergrößern.	
12.30	Diese Tatsache ist ein weiterer Grund, seine von der Mehrheit der Bevölkerung abgelehnte und ohne Bedarf geplante Neubau-Forderung abzulehnen.	Die Aussage, die Mehrheit der Kanzlerfelder Bürger lehne das Bauvorhaben ab, ist nicht-zutreffend. Zwischenzeitlich liegt der Verwaltung eine Unterschriftenliste von knapp 500 Bürgern vor, die den Neubau des geplanten Lebensmittelmarktes unterstützen.
12.31	Nach Ihrem Planungstext wollen Sie neben der Klagemauer an der Görge-Gasse sechs Ebereschen pflanzen, im Lageplan sind jedoch nur fünf Bäume eingezeichnet.	Vermutlich ist hier der Franz-Rosenbruch-Weg gemeint. In diesem Zusammenhang ist die Aussage zutreffend. Durch die Überarbeitungen der folgenden Planungsstände des Bebauungsplanentwurfes hat sich die Anzahl der geplanten Bäume nochmals modifiziert. Aktuell sind zwischen Lärmschutzgabione und dem Franz-Rosenbruch-Weg keine Bäume geplant.
12.32	Die Stadt hält die Versiegelung und Überbauung für vertretbar wegen großer und stark durchgrünter Wohnhausgärten. Sie verweist wegen fehlender Argumente für ihre Mißachtung der Natur darauf, dass der zu erwartende Schaden durch die erbrachten Leistungen und den Naturschutz der Einwohner ausgeglichen werden könne. Das ist eine Ausrede.	Jedes Bauvorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar mit unterschiedlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Damit ist eine Bebauung nicht von vorneherein unzulässig und unvertretbar. Die Eingriffsfolgen sind zu bewerten und als Belang mit den anderweitigen zu berücksichtigenden Belangen abzuwägen. Der Belang Sicherung der Nahversorgung als Grundaufgabe der Daseinsfürsorge ist ein Belang, dem ein besonderes Gewicht beigemessen wird. Bezüglich der Aussage zur Vertretbarkeit der Eingriffe in Bezug auf die starke Durchgrünung des angrenzenden Siedlungsbereiches siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.74.
12.33	Die Stadt ist untätig bei der zu erwartenden Erhöhung des Oberflächenwassers durch Regen, weil das Wasserrückhaltevermögen	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.50.

	eingeschränkt wird und Verdunstungsflächen wegfallen; auch bei der Grundwasserverunreinigung durch versickernde Schadstoffe auf dem Parkplatz, bei erhöhtem Anfall von Abwasser in den Rohrleitungen und bei der Möglichkeit von Wasserschäden in den Kellern von Anliegern.	
12.34	Wenn die Stadt erwähnt, im Kanzlerfeld betrage die Stadtteil-Selbstversorgung nur 34 %, dann vergißt sie möglicherweise, dass Kunden Preise vergleichen und gern auf dem Rückweg von der Arbeit bei Aldi oder Lidl einkaufen, wo sie vorbeikommen. Wenn sie dort für Bananen 0,99 Euro und hier 1,77 bezahlen müssen, für Eisbergsalat dort 0,55 und hier 0,89, für 3 verschiedene Paprikafrüchte 0,99 und hier für 4 Stück 3,49, für Tomaten 0,69 und hier 2,49, für Porree 0,99 und hier 1,12, für Magerquark 0,79 und hier 1,29, für Broccoli 0,99 und hier 1,99 Euro, dann halten sie gern dort gelegentlich einmal an. Der Grund ist nicht das Kanzlerfelder Märchen von der unzureichenden Nahversorgung.	Der derzeitige Görge-Markt hat für zeitgemäße Verhältnisse eine relativ kleine Verkaufsfläche. Damit werden die Möglichkeiten einer Kostenkalkulation, die für Kunden günstige Preise und für den Betreiber auskömmliche Margen ermöglichen, beeinflusst. Darüber hinaus ist zu beachten, dass das Warenangebot von Discountern im Vergleich zu einem Vollsortimenter eingeschränkt ist, was sich ebenfalls auf die Preisgestaltung auswirkt. Unter Nahversorgung ist im Übrigen nicht nur die Versorgung mit Grundnahrungsmitteln gemeint. Im optimalen Fall umfasst die Nahversorgung eine große Auswahl an Lebensmittelprodukten allgemein sowie an Frischeprodukten.
12.35	Aus der Sicht der Kanzlerfelder Bevölkerung war es eine Obrigkeitsentscheidung, daß erst am 29.1.2013 die Stadt ihre erste Beteiligung der Offentlichkeit veranstaltet hat. Es war keine “frühzeitige" Bürgerbeteiligung.	Der Zeitpunkt einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung hängt vom Entwurfsstadium einer Planung ab. Es sollten bereits planerische Grundaussagen getroffen werden können, die eine Beurteilung von etwaigen Auswirkungen der Planung zulässt und die über die bloße planerische Zielsetzung hinausgeht, dass eine bestimmte Nutzung realisiert werden soll. Im Übrigen wurde das Planverfahren unterbrochen, um der Eigentümergemeinschaft des vorhandenen Einkaufszentrums die Möglichkeit zu geben, die erforderliche Erweiterung der Verkaufsfläche zu prüfen. Nach erfolgter Mitteilung an die Verwaltung, dass die Erweiterung nicht zur Verfügung gestellt werden könne, wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.
12.36	Nach einer öffentlichen Bürger-Information der Stadt haben sich 24 Personen negativ zu Ihrer Planung schriftlich geäußert und nur 12 positiv. Als Antwort auf eine schriftliche Frage haben Sie darauf hingewiesen, “Grundgedanke einer gesicherten Nahversorgung sei, daß eine Nahversorgungseinrichtung fußläufig oder per Fahrrad erreichbar sein sollte". Diese Voraussetzung trifft bei fünf Supermärkten zu.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.29.
12.37	Wenn man aus dem Kanzlerfeld beispielsweise zwei Nahversorger an der Hildesheimer Straße aufsuchen möchte, kann man mit dem Fahrrad die Radwege unmittelbar rechts und links neben der Fahrbahn zwi-	Der Zustand und die Pflege von Fuß- und Radwegen außerhalb des Plangebietes sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

	schen dem Ölper Holz und dem von Pawelschen Holz benutzen. Über diese Radwege fließt an mehreren Stellen das Regenwasser von der Fahrbahn und im Winter das Schmelzwasser. Auf diesen Radwegen dürfen auch Fußgänger laufen. Sie werden nicht nur durch dieses Fließwasser belästigt, sondern zusätzlich behindert und beschmutzt, weil Räumfahrzeuge Schnee von der Fahrbahn auf diese seitlichen Wege schieben, und bei Regen bespritzen vorbeifahrende Autos die Fußgänger aus geringem Abstand. Es fehlt ein behinderungsfreier Weg nach Lehndorf.	
12.38	Man kann einen Umweg nach Lehndorf durch das Ölper Holz bevorzugen. Hier sind die Wege zum Teil sehr schmal. Sie werden im Winter nicht geräumt. Sie werden auch nicht beleuchtet. Will man sie im Winter begehen, ist festes Schuhwerk nicht ausreichend und im Sommer werden sie ganzflächig bei Regen überflutet. Gummistiefel sind erforderlich, wenn man in Braunschweig von dem einen in den anderen Stadtteil gelangen will, wenn es regnet oder geregnet hat. Es ist ein mehrjähriges Versagen der Stadt, daß sie zwischen Lehndorf und dem Kanzlerfeld keinen Fußweg angelegt hat. Ein öffentlicher Hinweis auf diesen Mangel schon vor langer Zeit war erfolglos.	Der Zustand von Fuß- und Radwegen außerhalb des Plangebietes oder ein möglicher Bedarf eines Fußweges als Verbindung zum benachbarten Ortsteil Lehndorf ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.
12.39	Die Stadt befaßt sich offenbar lieber jahrelang mit der Planung eines Supermarkt-Neubaus, für den kein Bedarf besteht, weil die Nahversorgung sicher ist, als mit dem Weg zu vorhandenen Supermärkten, die für die Nahversorgung geeignet sind. Die Stadt weiß, daß sie mit der Neubau-Genehmigung keinen Lebensmittel-Betreiber zwingend binden kann und daß ihr Versprechen, die Nahversorgung durch den Neubau zu sichern, nicht erfüllbar ist. Das Versprechen muß die Stadt auch nicht halten, weil die Nahversorgung bereits gesichert ist.	Wie bereits an anderer Stelle erläutert, dienen die Lebensmittelmärkte der angrenzenden Ortsteile nicht der Nahversorgung. <u>Zur Sicherung eines langfristigen Betriebs:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.27.
12.40	Bitte antworten Sie zu den Beanstandungen, Feststellungen, Hinweisen und Anregungen dieser Stellungnahme und der Anlagen. Es gibt keinen guten Grund und objektiv betrachtet keinen tatsächlichen Bedarf für einen Supermarkt-Neubau - viel größer als der vorhandene EDEKA/Görge-Markt. Unvermeidlich entstehen auf Dauer Nachteile und Schäden, die sich nicht rechtfertigen lassen - bei Natur- und Umweltschutz, bei Wohnqualität und Immobilienwert, durch Lärm, Abgase, Luftverschmutzung und Bausünden.	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit unterliegen der Abwägung. Der Rat der Stadt Braunschweig entscheidet abschließend über die Wertung der Belange und deren Abwägung. Dies erfolgt üblicherweise zum Satzungsbeschluss. Über diese Vorgehensweise wurden die Bürgerinnen und Bürger in der Empfangsbestätigung informiert.

12.41	Im Stadtteil Kanzlerfeld, südwestlich der Bundesallee, umrundet schon lange ein alter Mann auf einem Fahrrad aus gesundheitlichen Gründen und soweit es ihm möglich ist täglich einige Male die Grünanlage zwischen Franz-Rosenbruch-Weg , Stauffenbergstraße und Bundesallee. Um keine Fahrbahn überqueren zu müssen, fährt er die Beckurtstraße, die Bergiusstraße, den Franz-Rosenbruch-Weg, die Stauffenbergstraße und die Bundesallee entlang, die Hälfte der Strecke auf Radwegen. Wenn Sie die Genehmigung erteilen, dass die etwa 5000 qm große Grünanlage in einen Parkplatz umgewandelt wird, muß der Radfahrer bei jeder Umrundung die Parkplatz-Einfahrt und die Parkplatz-Ausfahrt überqueren. Damit nehmen Sie billigend in Kauf, daß er zu den Radlern gehören kann, von denen alle 12 Stunden einer in Braunschweig verunglückt, wie die Braunschweiger Zeitung am 22.Juni 2015 berichtet hat? Und es sind "besonders viele ältere Menschen", war zu lesen. Soll der Kanzlerfelder Bürger wegen der nach Ihrer Genehmigung entstehenden Gefahren in Zukunft auf seine die Gesundheit fördernden Radfahrten verzichten?	Fahrzeuge, die das Gelände des geplanten Bauvorhabens über die Zu- und Abfahrten verlassen, müssen den querenden Verkehr beachten und die Vorfahrt gewähren. Radfahrer queren in den Abschnitten der geplanten Zu- und Abfahrten auf einem gesonderten Radweg und sind vorfahrtsberechtigt. Bei einem regelkonformen Verhalten der Verkehrsteilnehmer kann diesbezüglich kein gesteigertes abwägungsrelevantes Gefährdungspotential abgeleitet werden.
12.42	<u>Stellungnahme</u> zu dem Natur- und Umweltschutz mißachtenden, ohne Bürgerbefragung geplanten, das Ortsgild störenden, die Wohnsiedlung im Grünen verletzenden, für die Anlieger schädlichen und wahrheitswidrig begründeten Bauvorhaben -Supermarkt und Parkplatz- im Braunschweiger Stadtteil Kanzlerfeld (Gekürzte und ergänzte Fassung)	
12.43	Eine Verödung des Altstandortes ist zu befürchten.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.48.
12.44	Der Verlust der derzeitigen Grünfläche mit Bolzplatz wird beanstandet.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.2.
12.45	Es bestehen Zweifel an der Funktionstüchtigkeit der Erschließung.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.7.
12.46	Architektur, Größe und Höhe des Bauwerks werden abgelehnt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.
12.47	Werbeanlagen von 6 und 9,6 m Höhe passen nicht ins Ortsbild.	Mit einer rechtmäßigen Ausübung eines Gewerbes ist auch ein grundrechtlich gewährleisteter Anspruch auf Eigenwerbung verbunden. Zur Vermeidung von unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift der Umfang der Werbeanlagen und auf Werbung an der Stätte der Leistung eingeschränkt. Das Erfordernis zur Regelung der Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht erkennbar. Auch leuchtende Werbung darf

		nicht belästigend wirken. Im Falle unzulässiger Belästigungen besteht die Möglichkeit, mittels einer nachträglichen Anordnung eine tragfähige Lösung durchzusetzen. Um eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung an der Stauffenbergstraße durch Windgeräusche von Fahnenmasten zu vermeiden, wurde auf die geplanten drei Fahnenmasten parallel zur Stauffenbergstraße verzichtet. Die verbleibenden Fahnenmasten an der Bundesallee müssen mit einer innenliegenden (lärmarmen) Seilführung ausgestattet werden. Der Werbepylon mit einer Höhe von 9,6 m war nicht mehr Bestandteil der ausgelegten Planung.
12.48	Ein Parkplatz mit vielen Stellplätzen wird nicht gebraucht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.26.
12.49	Ausreichender Lärmschutz ist nicht zu erwarten.	Die angrenzende Wohnbebauung hat Anspruch auf die Einhaltung von Orientierungswerten nach DIN 18005 sowie Lärmrichtwerte nach TA Lärm. Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend überarbeitet und aktualisiert. Damit wird der erforderliche Lärmschutz eingehalten.
12.50	Die 2,60 m hohe Lärmschutzwand an der Ostseite erinnert an die Berliner Mauer.	Der Vergleich wird zur Kenntnis genommen.
12.51	Eine Erweiterung des derzeitigen Marktes war möglich, wurde jedoch vom Marktbetreiber abgelehnt, um den Neubau fordern zu können.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5.
12.52	Die Anbindung des neuen an den alten Versorgungsbereich mit Querung der Bundesallee wird nicht gefahr- und störungsfrei sein.	Wie unter lfd. Nr. 11.7 dargelegt, wurde mit Hilfe eines Verkehrsgutachtens die Erschließungsplanung des Bauvorhabens und dessen Auswirkung auf die Leistungsfähigkeit des anschließenden öffentlichen Verkehrswegenetzes, einschließlich Knotenpunkte untersucht. Hierzu zählt auch die Anbindung und Verknüpfung mit dem Altstandort. Es wurde festgestellt, dass der Anschluss an die Bundesallee mit einem Vollanschluss möglich ist. Damit ist auch eine direkte Zufahrt für PKW zwischen Altstandort und neuem Markt gegeben. Die verkehrssichere Querung an einem signalgesteuerten Fußgängerüberweg über die Bundesallee in Höhe der Kreuzung Bundesallee und Stauffenbergstraße ist grundsätzlich gegeben. Darüber hinaus wird vom Vorhabenträger eine zusätzliche Querungshilfe für Fußgänger über die Bundesallee in Lauflinie zwischen Altstandort und neuem Markt ausgebaut.
12.53	Nach dem anzuwendenden Stellplatzschlüssel ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 35 und nicht 65 Stellplätzen.	Bei den zitierten 20 Parkplätzen an der Bundesallee handelt es sich um Parkplätze im öffentlichen Raum. Diese können zwar von allen Verkehrsteilnehmern entsprechend der StraßenverkehrsO genutzt werden. Der

	An der Bundesallee sind bereits erweiterungsfähig 20 Plätze vorhanden. Ein Parkplatz ist deshalb nicht erforderlich.	durch eine Baunutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen muss auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen werden. Wie unter lfd. Nr. 1.26 dargelegt, ist der Stellplatzbedarf nach den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf der Ausführungsbestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu bestimmen. Die Anzahl der geplanten Stellplätze entspricht diesen Vorgaben.
12.54	Die 2 m hohe Lärnschutzanlage an der Südseite degradiert den Franz-Rosenbruch-Weg zu einer Gasse und entwertet die Anlieger-Grundstücke.	Die geplante Lärmschutzgabione auf der Nordseite des Franz-Rosenbruch-Weges darf wie Einfriedungen ohne Grenzabstand auf die Grenze gebaut werden. Der Einhaltung der Grenzabstandsregelungen wird im allgemeinen nachbarschützender Charakter unterstellt. Insofern ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Abstandsregelungen nachbarliche Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.
12.55	Die Ausbildung von Fahrgassen in Asphalt erhöht im Sommer die Hitzeentwicklung und bei Regen die Schmutzwasser-Einleitung risikobelastet in die Abflußrohre.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.50 sowie zu lfd. Nr. 1.51.
12.56	Für die Marktbelieferung wird kein verbindlicher Maximum-Zeitraum vorgeschrieben.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.11.
12.57	Der Lärmpegel haustechnischer Anlagen beeinträchtigt die Ruhe des Wohngebietes.	Bei der Ausarbeitung des Lärmschutzkonzeptes wurden die haustechnischen Anlagen berücksichtigt.
12.58	Laubfall und Unkraut auf den Franz-Rosenbruch-Weg führen zur Verwahrlosung, da er von der Stadt monatelang nicht gereinigt wird.	Für die Reinigung des Franz-Rosenbruch-Weges sind die jeweiligen Anlieger bis zur Hälfte der Verkehrsfläche verantwortlich. Bei Realisierung des Vorhabens wird der Vorhabenträger, bzw. spätere Betreiber für die Reinigung des nördlichen Teilbereiches des Franz-Rosenbruch-Weges verantwortlich.
12.59	Zunehmende Regenmengen ergeben Wasserstauungen auf dem Parkplatz wegen eingeschränkter Versickerungsmöglichkeit.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.50.
12.60	Die Begrünung der Lärmschutzwände mit Efeu, Kletterspindel und Wildem Wein führt zur Überwucherung benachbarter Bäume und Sträucher, wie seit vielen Jahren am Franz-Rosenbruch-Weg zu beobachten ist.	In unmittelbarer Nähe zu den zu begrünenden Lärmschutzwänden befinden sich keine Bäume und Sträucher auf öffentlichen Flächen. Etwaige benachbarte Bäume und Sträucher sind Pflanzmaßnahmen auf der Vorhabenfläche. Für die Pflege und Erhaltung der Bepflanzung ist der Grundstückseigentümer verantwortlich.
12.61	Eine mögliche Erhöhung der Lärmschutzwände ist abzulehnen.	Die benachbarte Wohnbebauung hat Anspruch auf Lärmschutz. Das Lärmschutzkonzept sieht zur Einhaltung der entsprechenden Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, neben einer Reihe von Maßnahmen, Lärmschutzwände an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze des Bauvorhabens vor. Die südliche Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m ist an der

		Grundstücksgrenze ohne Abstand zulässig. Bei einer Erhöhung dieser Lärmschutzwand wären die Grenzabstandsregelungen nach NBauO zu beachten. Danach wäre ggfs. ein größerer Abstand der Lärmschutzwand zur Grundstücksgrenze erforderlich. Die Lärmschutzwand parallel zur östlichen Grundstücksgrenze hat bereits einen Grenzabstand von 3 m. Die im folgenden Verfahren erfolgte Erhöhung auf 3,5 m hält den erforderlichen Grenzabstand ein. Die Lärmschutzwände wirken sich auf das Ortsbild aus. Die vorgesehene Höhe der baulichen Anlagen überschreitet nicht die in einem Wohngebiet üblicherweise anzutreffenden Höhen von baulichen Anlagen und der Wohnbebauung selbst. Durch die vorgesehene Begrünung der Lärmschutzwände wird eine etwaige negative Auswirkung auf das Ortsbild verringert.
12.62	Die Beleuchtung von Werbeanlagen stört den Wohncharakter des grünen Ortsbereichs.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.47.
12.63	Die Stadt hat am 29.1.2013 auf eine Anfrage geantwortet, die "Möglichkeit einer dauerhaften verbindlichen Sicherung der Nahversorgung bestehe nicht, auch nicht durch einen Neubau.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.27.
12.64	Auf eine andere Anfrage hat die Stadt erklärt, die Nahversorgung sei gesichert, wenn eine Nahversorgungseinrichtung fußläufig oder per Fahrrad erreichbar ist. Gut erreichbare Märkte gibt es in Lamme, Watenbüttel, an der Hildesheimer Straße und in Lehndorf. Die Begründung der Stadt für den Neubau ist wegen der vorhandenen umliegenden Märkte nicht zutreffend, denn sie sind auch mit Bussen oder ehrenamtlicher Einkaufsbegleitung erreichbar.	Es ist zutreffend, dass ein Kriterium der Nahversorgung die fußläufige Erreichbarkeit der Einrichtung ist. In der Fachwelt wird für die Ermittlung einer fußläufigen Erreichbarkeit einer Nahversorgungseinrichtung ein Radius von 500 m bis 750 m um den jeweiligen Standort gezogen. Die zitierten Märkte in den benachbarten Stadtteilen gehören definitiv nicht zu den Nahversorgungsbetrieben, die dem Stadtteil Kanzlerfeld im Sinne des Einzelhandelskonzeptes zugeordnet sind.
12.65	Der Verzicht der Stadt auf das vorgesehene Grundstück ist wegen steigender Kinderzahl fehlerhaft. Die Vorbehaltsfläche muß erhalten bleiben, auch im Blick auf die vielen zuwandernden Familien.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 8.2.
12.66	Kindern und Jugendlichen wird mit der Umwandlung der Grünanlage mitten in Wohngebiet eine Möglichkeit zu gesunder Bewegung in Freien genommen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.18.
12.67	Eine Unweltverträglichkeitsprüfung hat die Stadt abgelehnt, sie wurde nicht durchgeführt. Es ist mit Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft sowie für den Artenschutz zu rechnen. Es entsteht ein Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, auch bei nachfolgenden Generationen. Ältere Bäune werden entfernt.	Bei dem bisher angewandten Bebauungsplanaufstellungsverfahren der Innenentwicklung ist gemäß BauGB kein systematischer Umweltbericht anzufertigen und für den durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft ist keine naturschutzrechtliche Bilanzierung erforderlich. Die abwägungsrelevanten Auswirkungen auf

		die Belange des Naturschutzes wurden allgemein im Rahmen der Begründung betrachtet. Dabei wurden auch die Belange des Artenschutzes berücksichtigt. Mit der Umstellung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens auf ein klassisches Verfahren wurde ein umfassender Umweltbericht und eine naturschutzrechtliche Ausgleichsbilanzierung erstellt, einschließlich der Ermittlung von entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
12.68	Infolge des Parkplatzes werden Boden und Luft durch Benzol, Phenol, Salze, polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe, Cadmium und Schwermetalle, Reifenabrieb und Stäube belastet.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.47 sowie zu lfd. Nr. 1.51.
12.69	Die großflächige Überbauung und Versiegelung der Grünanlage behindert stark die Versickerung von anfallendem Niederschlagwasser. Der Oberflächenabfluß wird erhöht, es entstehen Abflußspitzen. Die Grundwasserneubildungsrate verringert sich, und die Reinheit des Grundwassers wird gefährdet.	Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Innerhalb des Siedlungsgebietes gilt die Grundwassersituation hinsichtlich des Erhaltes von qualitativ hochwertigem Grundwasser generell als eingeschränkt. Die negative Auswirkung auf die Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwasser wird durch die Gestaltung der Stellplatzanlage des Einkaufsmarktes vermindert. Sowohl durch die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster als auch durch den Einbau einer unterirdischen Rigole innerhalb des mittigen Grünstreifens werden 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.
12.70	Nach der Entfernung des Gehölzes an der Bundesallee und wegen der Verkehrsnutzung des Grundstücks steigen mit zu erwartendem höheren Kfz-Verkehr mitten im Wohngebiet die lufthygienischen Belastungen, Schadstoffenissionen, Abgasmengen und Asphaltstäube. Es fehlen Angaben über den Zuwachs an Luftverschmutzung.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.47.
12.71	Durch den vom Marktbetreiber erwünschten stark steigenden motorisierten Kundenverkehr mit Türenschlagen, Motorstarten, laufendem Motor im Wartestand wird die Ruhe im Wohnbereich vom Lärm ganztägig abgelöst, immer wieder auch zu gesetzlichen Ruhezeiten.	Die vom Einwender zitierten Emissionen sowie Ruhezeiten werden bei dem Lärmschutzkonzept berücksichtigt. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Einhaltung der Annahmen und der Umsetzung des Lärmschutzkonzeptes.
12.72	Bei den privaten Anliegern entsteht durch den Gewerbelärm eine unzulässige hohe Belastung. Die 2m hohe Mauer ist nicht nur ein städtebaulicher Schandfleck, sie gewährt auch keinen ausreichenden Lärmschutz, besonders in Obergeschoß.	Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend überarbeitet und ergänzt. Dementsprechend wurden die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung des Bebauungsplanentwurfes überarbeitet. Die geänderten Planunterlagen werden erneut öffentlich ausgelegt.

		Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein reines Wohngebiet sichergestellt.
12.73	Nicht nur für je zwei Anlieger an der Bergiusstraße und an Franz-Rosenbruch-Weg ist die Beeinträchtigung der Wohnqualität unzumutbar. Durch Lärmschall und Luftverunreinigung sind auch die an der Stauffenbergstraße gegenüber vom geplanten Neubau wohnenden Anlieger wegen der reflektierenden großen Wandfläche betroffen.	Es wurden sowohl die Belange aller betroffenen Wohnnachbarschaft als auch Reflektionsmaße bezüglich der Fassaden berücksichtigt.
12.74	Hinweise auf durchgrünte Anliegergrundstücke sind als Entschuldigung für den vermeidbaren Wegfall der Grünanlage mit ihrer besonderen Bedeutung für die Wohnsiedlung nicht annehmbar.	In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde lediglich beschrieben, dass aufgrund der starken Durchgrünung des angrenzenden Siedlungsbereiches zum einen trotz Verlust der Grünfläche ausreichend Ausweichraum ähnlicher Qualität für Tiere, wie europäische Vogelarten oder Fledermäuse, zur Verfügung steht und zum anderen die Auswirkungen auf das Ortsbild vertrebar sind. Dies hat nichts mit einer Ausgleichsfläche im naturschutzrechtlichen Sinn zu tun, die im Zusammenhang mit einem baulichen Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich wird. Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren ist bisher als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt worden. Die Besonderheit an diesem Verfahren ist, dass kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist und damit keine Kompensationsmaßnahmen oder Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Daher wurden im bisherigen Verfahren diesbezüglich keine Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechtes vorgesehen. Mit der Umstellung des Planverfahrens auf ein klassisches Verfahren wurde eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt und die entsprechend erforderlichen Kompensierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. In diesem Zusammenhang wird eine externe Ausgleichsfläche in Querum festgesetzt und der Bebauungsplan um einen externen Geltungsbereich erweitert.
12.75	Das Ortsbild wird durch die Grünflächen-Vernichtung, mit seinem verlorenen Erholungswert stark geschädigt und auf Dauer abgewertet. Ein paar neue Bäume können den Verlust derzeit stattlicher Bäume nicht ersetzen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.2.
12.76	Den Anliegern am Franz-Rosenbruch-Weg als den am meisten geschädigten Einwohnern stehen wegen der auf Dauer bestehenden Wohnwert-Nachteile ständig wiederholte Entschädigungen zu.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.25.

12.77	Die Absicht der Stadt, vom Festsetzungskatalog abzuweichen, ist als bürgerfeindlich und willkürlich anzusehen. Die geplante Sonderstellung des Gebäudes mit 7,25 m Höhe hält die Bevölkerung für unangemessen bei der veranschlagten Neubaugröße mit Flachdach und Photovoltaikanlagen.	Im Rahmen der Verfahrensumstellung wurde auch die Gesamtplanung und die Gestaltung modifiziert. Das Gebäude wird in der Höhe gestaffelt. Das Prinzip der Markthalle in Form einer Rotunde wird beibehalten. Jedoch werden die angrenzenden Seitenbereiche in der Höhe auf ein Geschoss reduziert mit Ausnahme eines Bereiches südlich der Rotunde. Hier werden zur Außenfassade zurückspringend in einem zweiten Geschoss Technik- und Sozialräume untergebracht. Damit das gestalterische Prinzip der freigestellten Rotunde ablesbar ist, wird die Gesamtgebäudehöhe im Bereich der Rotunde um 0,85 m erhöht. Da auf dem Dach der Rotunde keine Photovoltaikanlagen, auch nicht ausnahmsweise, angeordnet werden, bleibt mit 8,1 m die Gesamthöhe 0,35 m unter der bisher geplanten wirksamen Gebäudehöhe. Die das Bauvorhaben umgebende Nachbarbebauung hat nach Aktenlage der Baugenehmigungen Firsthöhen bis zu 8,5 m. Die an der Stauffenbergstraße gegenüberliegenden Wohngebäude haben nach Aktenlage eine Firsthöhe von 7,5 m und sind giebelständig, sodass die Gesamthöhe im Straßenraum optisch wirksam ist. Nach der für diesen Abschnitt der Wohnbebauung geltenden örtlichen Bauvorschrift sind bei eingeschossiger Bauweise Firsthöhen bis max. 8,5 m zulässig. Insofern ist bezüglich der Verträglichkeit der geplanten Gebäudehöhe nicht nur auf die vorhandene Höhe der benachbarten Wohngebäude abzustellen. Im Übrigen wird auch auf Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4 verwiesen.
12.78	Es ist zweifelhaft, ob die zu erwartenden - durch Klimaänderung und wegen verminderter Versickerung - größeren Regenwassermengen vollständig und zeitgerecht eingeleitet werden können. Die Rigole ist keine verläßliche Entlastung.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.50.
12.79	Es besteht keine Gewähr dafür, dass der Lieferverkehr von 20 bis 7 Uhr ausgeschlossen ist und die Anlieger nicht durch Lärm und Immissionen verletzt werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.11.
12.80	Der Schutz der näheren Umgebung des geplanten Marktes vor einer unerwünschten visuellen Veränderung des vorhandenen Ortbildes ist nicht erreichbar.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.
12.81	Die Sicherung der Nahversorgung allein durch den Neubau ist nicht ein wichtiger öffentlicher Belang, sondern eine nichtzutreffende und damit falsche Aussage. Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des derzeiti-	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5 sowie lfd. Nr. 3.6.

	gen Nahversorgungszentrums wurden offenbar nicht geprüft; denn sie waren umsetzbar. Für die Planung eines Neubaus bestand kein Bedarf.	
12.82	Die Nutzung der vorhandenen Frei- und Grünfläche als Baugrundstück ist als Mißbrauch von Natur und Umwelt zu beurteilen. Sie wird der Bevölkerung als Erholungsgebiet und als Klimafaktor entzogen und nicht nur von den Anliegern verurteilt. Das Leben in diesem Stadtteil wird durch Verkehrsausweitung, Lärm, Abgase und Luftverschmutzung nachhaltig beeinträchtigt.	Siedlungsentwicklung geht mit baulicher Entwicklung einher. Bauliche Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in Natur und Umwelt verbunden. Damit sind bauliche Maßnahmen nicht per se unvertretbar und unzulässig. Vielmehr sind die Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu bewerten und mit anderen Belangen abzuwägen. Im Rahmen der Umstellung des Planverfahrens wurden die Umweltauswirkungen systematisch in einem Umweltbericht zusammengefasst und die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens bewertet. Durch das Bauvorhaben wird die benachbarte Wohnbebauung durch Zunahme von Verkehr betroffen, verbunden mit Lärm und Zunahme von Luftschadstoffen. Die benachbarte Wohnbebauung hat Anspruch auf die Einhaltung von Orientierungswerten nach DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerten nach TA Lärm. Das Bauvorhaben dient der Sicherung der Nahversorgung des gesamten Stadtteiles Kanzlerfeld und vermeidet zusätzlichen MIV zu Einkaufszentren in benachbarten Stadtteilen.
12.83	Um die gewinnsüchtigen Vorstellungen eines Geschäftsmannes zu befriedigen und gegen den Willen der Einwohner wird die Wohnsiedlung in Grünen ihres guten Charakters durch einen Fremdkörper beraubt, und es entstehen negative kleinklimatische Auswirkungen sowie eine nicht zu rechtfertigende Verschlechterung des Ortsbildes.	Bezüglich finanzieller Interessen des Betreibers siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.3. Bezüglich Verlust der Grünfläche und Auswirkungen auf das Ortsbild siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.2 sowie 4.4. Bezüglich Auswirkungen auf das Kleinklima siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.51.
12.84	Die vorhandene Wiese zwischen Bundesallee und Franz-Rosenbruch-Weg bei eilig zu behebenden Notfällen im Stadtgebiet als Hubschrauber-Landeplatz jederzeit erreichbar geeignet. Diese mögliche Nutzung wird durch die Supermarkt-Planung ausgeschlossen.	Die Vorhaltung eines Hubschrauberlandeplatzes für seltene Rettungseinsätze ist zwar ein wichtiger Belang. Der Belang der Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches als Grundaufgabe der allgemeinen Daseinsfürsorge zugunsten der Bewohner des gesamten Stadtteiles Kanzlerfeld wird jedoch höher gewichtet.
12.85	Immer wieder ist am Franz-Rosenbruch-Weg die mittlere der drei Straßenlampen abgeschaltet. Die nächtliche Dunkelheit wird verstärkt, wenn hier die geplante „Braunschweiger Mauer“ errichtet und dadurch der Lichtschein von der Bundesallee abgeschirmt wird. Dann haben wir im Kanzlerfeld eine dunkle “Görge-Gasse", und zwar wochen- oder monatelang wie bisher.	Die Beleuchtung des Franz-Rosenbruch-Weges wird nicht gezielt abgeschaltet. Möglicherweise hat ein Defekt vorgelegen. Bei ordnungsgemäßer Funktion ist eine ausreichende Beleuchtung des Franz-Rosenbruch-Weges gesichert. Eine Abschirmung des von der Bundesallee ausgehenden Lichtscheines durch die geplante Bebauung ist insofern nicht Bebauungsplan relevant.

12.86		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
13	**Stellungnahme Nr. 13** **Schreiben von *Name* vom 28.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
13.1	hiermit lege ich Einspruch gegen den Bebauungsplan ,,Franz-Rosenbruch-Weg" ein. lm Einzelnen bemängle ich folgende Punkte des Bebauungsplans: • Mit der Bebauung der Grünflache wird ein über 30 Jahre alter Baumbestand gefällt. Schon heute ist die Luft in Braunschweig stark durch NO_2 belastet und Grenzwerte werden überschritten. Die Versiegelung der Grünfläche und das Fällen der Bäume verschärft das Problem.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.47.
13.2	• Den Anwohnern im ganzen Kanzlerfeld-Südwest steht ein Verkehrschaos bevor. Durch starke Zunahme des Park- und Parksuchverkehrs wird es zu Verstopfungen der Verkehrsinfrastruktur kommen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.7.
13.3	• Der Supermarkt führt zu einer hohen Lärmbelästigung für die Anwohner und verstößt gegen die Umgebungslärmrichtlinie der Europäischen Union.	Die Umgebungslärmrichtlinie der Europäischen Unionfindet findet keine direkte Anwendung auf das Bebauungsplanaufstellungsverfahren. Für die Beurteilung der zumutbaren Lärmimmissionen der benachbarten Wohnbebauung und der einzuhaltenden Orientierungs- oder Richtwerte ist die DIN 18005 sowie die TA Lärm anzuwenden. Im Rahmen eines Lärmgutachtens ist die Lärmbelastung ermittelt und zur Einhaltung der Lärmrichtwerte ein entsprechendes Lärmschutzkonzept abgeleitet worden, dass bei den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt wurde.
13.4	• Durch den zunehmenden Verkehr steigt die Unfallgefahr für Kinder, die Schulwege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurücklegen. Hier ist zu berücksichtigen, dass das Kanzlerfeld ein Wohngebiet darstellt, in das immer mehr Familien mit Kindern ziehen.	Beim Queren des Fuß- und Radweges entlang der Stauffenbergstraße und der Bundesallee im Bereich der Zu- und Abfahrten der Stellplatzanlage durch MIV und Lieferverkehr ist der Vorrang von Fußgängern und Radfahrern zu beachten. Ein sicheres Queren der Bundesallee ist durch den signalgeregelten Fußgängerüberweg im Kreuzungsbereich Stauffenbergstraße möglich. Die vorhabenbedingte Zunahme des Verkehrs wirkt sich aufgrund der Relation zu dem bereits vorhandenen Verkehr nur marginal aus.

13.5	• Der Bau des Supermarktes lässt befürchten, dass es zur Vewaisung des bestehenden Stadtteil-Mittelpunktes aus Gemeindehaus, Einkaufsmöglichkeiten und Gaststätten kommt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.48.
13.6	• Für Kinder und Jugendliche im Kanzlerfeld ist die Grünfläche und der Bolzplatz ein häufig genutztes Angebot an der "frischen Luft". Für Menschen älter als 12 Jahre ist der Bolzplatz sogar die einzige Möglichkeit, im Kanzlerfeld im Grünen Fußball zu spielen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.18.
13.7		**Vorschlag der Verwaltung** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
14	**Stellungnahme Nr. 13** **Schreiben von *Name* vom 28.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
14.1	Der Wortlaut der Einwendung ist identisch mit der Einwendung unter lfd. Nr. 13.1 bis 13.6.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 13.1 bis 13.6.
14.2		**Vorschlag der Verwaltung** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
15	**Stellungnahme Nr. 15** **Schreiben von *Name* vom 28.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
15.1	Der Wortlaut der Einwendung ist identisch mit der Einwendung unter lfd. Nr. 13.1 bis 13.6.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 13.1 bis 13.6.
15.2		**Vorschlag der Verwaltung** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
16	**Stellungnahme Nr. 16** **Schreiben von *Name* vom 25.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
16.1	Ich bin aus folgenden Gründen generell gegen einen Neubau eines Nahversorgers im Plangebiet: 1. Ich babe den Eindruck, dass dem Wunsch des Betreibers, auf der gegenüberliegenden Freifläche einen Neubau zu errichten, zu schnell nachgegeben wurde. Ich glaube, dass damals (in 2009) nicht genügend Anstrengungen unternommen wurden, einen anderen Betreiber zu suchen, der bereit gewesen wäre, an dem alten Standort durch Umbaumaßnahmen einen Nahversorger zu eröffnen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5 sowie lfd. Nr. 3.6.
16.2	Im Übrigen gibt es ja inzwischen einen Interessenten, der an der alten Stelle nach Umbauten einen Markt betreiben würde.	Der Stadtverwaltung liegt die Kopie eines Schreibens einer anderen Betreibergesellschaft vor, in dem sie sich äußert, an dem Standort Interesse zu haben, aber eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 800 m², besser auf 1000 m², benötigt. Die bekannten Schwierigkeiten einer Vergrößerung der

		Verkaufsfläche am Altstandort sind bekanntlich die Ursache, warum der angestammte Betreiber umsiedeln möchte. Im Übrigen hat die Betreibergesellschaft selbst bisher keinerlei Kontakt mit der Stadtverwaltung aufgenommen, um die Ernsthaftigkeit des Interesses an dem Standort zu untermauern. Dies ist für eine Planung zur Weiterentwicklung des Altstandortes und einer Zurückstellung des Neubauvorhabens nicht belastbar.
16.3	2. Die Anwohner wurden vor der Umwidmung der Fläche von einer Nutzung für eine Kindertagesstatte zu einer Freigabe für den Einzelhandel nicht informiert. Auch wenn die Anwohner hier in der Holschuld sind, ist es doch recht erstaunlich, dass vor der Umwidmung nichts „durchgesickert“ ist. Ich finde es eine Unverschämtheit, dass die Bürger hier übergangen wurden. Auch für den Betreiber sollte es ja wohl von Interesse sein, eine gute Nachbarschaft zu pflegen. Schließlich sind diese Nachbarn ja auch die potentiellen Kunden- oder auch nicht!	Die Annahme, dass das Bauvorhaben am Franz-Rosenbruch-Weg ohne Einbeziehung der betroffenen Bürger beschlossen wurde, ist so nicht zutreffend. Die Änderung des Planungsrechtes erfolgt nicht durch einen einzelnen Verwaltungsakt am Bürger vorbei. Vielmehr ist ein gesetzlich vorgeschriebenes Bebauungsplanaufstellungsverfahren zu beachten. Das Verfahren umfasst sowohl mehrere Verfahrensabschnitte als auch die Beteiligung der Öffentlichkeit. Das Verfahren endet mit dem Satzungsbeschluss. Erst nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Die Beteiligung der Bürger ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung vorgesehen. Das Verfahren dieses Bebauungsplanes wurde mit Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss im Juni 2010 gestartet. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 29.01.2013 statt. Beteiligungen im Rahmen einer öffentlichen Auslegung fanden in der Zeit vom 18.07 bis 18.08.2014 und vom 19.01 bis 02.02.2016 sowie im Folgenden Verfahren vom 02.01. bis 01.02.2017 statt. Es bestand somit ausreichend Gelegenheit als Bürger seine Interessen im Planverfahren einzubringen. Alle von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange werden gegeneinander und untereinander abgewogen. Bei konfligierenden Nutzungen kann nicht immer ein vollumfänglicher Interessenausgleich hergestellt werden. Dabei kann nach Abwägung sämtlicher Belange eine Entscheidung zugunsten oder zulasten eines Belanges getroffen werden. Der Rat der Stadt Braunschweig entscheidet abschließend über die Wertung der Belange und deren Abwägung. Dies erfolgt üblicherweise zum Satzungsbeschluss. Über diese Vorgehensweise wurden die Bürgerinnen und Bürger in der Empfangsbestätigung informiert. Ein Bebauungsplanverfahren ist im Grundsatz ergebnisoffen. In Einzelfällen kann es bei unüberwindbaren Nutzungskonflikten

		auch zur Einstellung eines Verfahrens führen. Bei dem hier betreffenden Planverfahren bestehen, wie in vielen Planverfahren durchaus üblich, eine Anzahl von Konflikten. Nach bisheriger Einschätzung sind diese aber nicht unüberwindbar.
16.4	3. Wegfall des gut genutzten Bolzplatzes. Ich sehe keine Möglichkeit, diesen in angemessener Entfernung zu ersetzen. Es wurden noch keine überzeugenden Vorschläge gemacht, wo sich eine geeignete, zentrale Ersatzfläche für den Bolzplatz findet. Es gibt keine Aussage, wann dieser zur Verfügung stehen wird. Da der Bolzplatz auch von jungen Kindern genutzt wird, ist es aber erforderlich, spätestens mit Baubeginn einen Ersatz zur Verfügung zu stellen, denn eine längere Zeit ohne Ersatz ist gerade für Kinder in der Entwicklungsphase kritisch.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.18.
16.5	Hierbei muss berücksichtigt werden, dass auch die kleineren Kinder diesen erreichen können! Da ist eine Entfernung bis zum Oskar-Fehr-Weg zu groß.	Ein Bolzplatz ist eine Spieleinrichtung für Jugendliche. Die Kriterien der Erreichbarkeit orientieren sich daher an dieser Altersgruppe. Für kleinere Kinder stehen mehrere Kinderspielplätze im südlichen Abschnitt des Stadtteiles Kanzlerfeld in ausreichendem Maße zur Verfügung.
16.6	Außerdem ist diese Fläche wegen der dortigen Stromleitungen ungeeignet. Es gibt immer wieder Vorfälle mit gerissenen Stromleitungen, z.B. Türkshof November 2013).	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.18.
16.7	Ich erhebe folgende Einwände gegen die o.g. Pläne: 1. Ich kann nicht ersehen, dass auf der Westseite des Plangebietes der erforderliche Mindestabstand von 3m zur Grudstücksgrenze eingehalten wird! Hier grenzt der bis zu 7,25m hohe Gebäudekomplex anscheinend fast direkt an den Gehweg der Stauffenbergstraße!	Nach NBauO können benachbarte Verkehrsflächen für die Bemessung des Grenzabstandes dem Baugrundstück bis zu ihrer Mittellinie zugerechnet werden. Insofern ist der erforderliche Grenzabstand völlig ausreichend.
16.8	2. In den ausgelegten Plänen wird in Anlage 5 unter Punkt 5.9.1 ein 20kV-Netzkabel erwähnt. Wo genau befindet sich dieses? Ich kann das in den Bauzeichnungen nicht finden.	In der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes ist das festgesetzte Leitungsrecht mit einer der Planzeichenverordnung entsprechenden Signatur parallel zur Grundstücksgrenze an der Stauffenbergstraße dargestellt worden.
16.9	3. Die Anlieferungszone liegt sehr ungünstig. Hier werden die Anlieger insbesondere der Stauffenbergstr. 2B, 2A, des Franz-Rosenbruchwegs 1 und 3, aber auch der Julius-Leberstraße lärm- und lichttechnisch (Scheinwerfer der LKWs bei Dunkelheit, besonders bei früher Anlieferung in der dunklen Jahreszeit) belastet. Die Anlieferungszone sollte auf der Nordseite untergebracht. werden, da	Eine Verlagerung der Lieferzone an die Nordseite des Gebäudes lässt keine Zufahrten in einer Fahrlinie ohne Rückfahrmanöver zu, da im unmittelbaren Kreuzungsbereich keine Ausfahrten angeordnet werden können. Damit wären höhere Lärmbelastungen durch Rangieren und Rückfahrmanöver sowie ein höherer Flächenverbrauch für Fahrkurven verbunden.

	dort keine direkt angrenzenden Nachbarn gestört werden, bzw. die Entfernung zu anderen Wohnhäusem größer sind.	Der Standort der geplanten Lieferzone ist beim Lärmschutzkonzept berücksichtigt worden. Hierdurch sind keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten. Bei eine prognostizierten Anzahl von insgesamt 10 Lieferfahrzeugen pro Tag ist eine Belästigung durch Lichtemissionen der Scheinwerfer der Lieferfahrzeuge im Hinblick auf den Gesamtverkehr auf der Stauffenbergstraße nicht wesentlich.
16.10	4. Die Ausfahrt der LKWs aus der Ladezone ist kritisch. Zum einen besteht die Gefahr, dass sie bei der Ausfahrt aus der Behausung vor allem von rechts kommende Fußgänger übersehen, da die Gebäudewand die Sicht versperrt, zum anderen besteht die Gefahr, dass der ausfahrende LKW wegen seines großen Wendekreises auf die Gegenfahrbahn der Stauffenbergstraße gerät und dort den Verkehrsfluss behindert.	Die Ein- und Ausfahrten zur LKW-Belieferung wurden hinsichtlich ihrer Befahrbarkeit mittels Schleppkurven für einen Lastzug mit Überhangfläche überprüft. Die Ausfahrt der Lieferfahrzeuge auf die Stauffenbergstraße wurde ebenfalls mittels Schleppkurve überprüft. Dabei zeigte sich, dass die Gegenfahrbahn sowie die Linksabbiegespur in der Stauffenbergstraße von der Fahrkurve unberührt bleiben. Im Übrigen sind täglich nur 2 LKW-Belieferungen prognostiziert, sodass etwaige Behinderungen des Verkehrs auf der Stauffenbergstraße tolerierbar wären. Das Tor der LKW-Ausfahrt hat einen Abstand von ca. 2 m zum Gehweg. Eine Einsichtnahme auf den querenden Gehweg ist möglich. Ein erhöhtes Gefährdungspotential im Bereich der Ausfahrt im Vergleich zum allgemeinen Gefährdungspotential bei Abbiegemanövern von Lieferfahrzeugen im allgemeinen Straßenverkehr wird nicht gesehen.
16.11	5. Ich lehne die Aufstellung von 3 bis zu 6,0 m hohen Fahnen(masten) ab, da diese zu unnötiger Lärmbelastung beitragen. Selbst innenliegende Seile bergen noch die Gefahr von Pfeifgeräuschen and die flatternden Fahnen erzeugen auch Lärm. Hier gibt es doch sicherlich akzeptablere Altenativen!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.47.
16.12	6. Der Wegfall eines großen Teiles des Baumbestandes ist sehr bedauerlich. Umso bedauerlicher ist, dass bei der Neuplanung nun noch ein Baum mehr zugunsten der drei Parkplätze an der Zufahrt von der Stauffenbergstraße entfällt.	Mit der Verfahrensumstellung auf ein klassisches Verfahren wird eine naturschutzrechtliche Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Die durch die Baumaßnahme verursachten Eingriffsfolgen, die nicht auf dem Baugrundstück ausgeglichen werden können, werden auf einer externen Fläche in der Gemarkung Querum vollumfänglich kompensiert.
16.13	7. Wo und wie werden die Anlieferungszeiten festgelegt? Sind die Angaben in Anlage 5, Punkt 5.8 verbindlich? Sind diese sicher oder kann der Betreiber Ausweitungen der Zeiten beantragen und besteht die Möglichkeit, dass verlängerte Zeiten bewilligt werden? Dieses lehne ich ab.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.11.

16.14	8. Wo sollen die haustechnischen Anlagen aufgebaut werden? Eine weitere Lärmbelastung auf der Westseite ist nicht hinnehmbar!	Sofern mit haustechnischen Anlagen Rückkühler gemeint sind, so kann dazu festgestellt werden, dass diese mit einem Schallleistungspegel von max. 73 dB(A) bei der Schallprognose angesetzt wurden und diese Annahme zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm führt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass diese Annahmen eingehalten werden. Im Bebauungsplan wird die Lage der Rückkühler nicht zwingend vorgeschrieben.
16.15	9. In den Bauzeichnungen kann ich keine Begrünung der Dachflächen sehen. Welche Dachflächen sollen denn begrünt werden? In der Anlage 2a heißt es, dass die Flachdächer über den niedrigen Bauteilen begrünt werden sollen. Aber die befinden sich doch unter dem großen Dach! Welche Pflanzen sollen denn da im Schatten wachsen. Inwieweit ist die Begrünung verbindlich und wie hoch ist der Anteil der begrünten Dachfläche? Oder entfällt sie, wenn der Bau genehmigt ist?	Im Rahmen der Verfahrensumstellung wurde eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung vorgenommen und der Entwurf modifiziert. Die Eingriffsbilanzierung wertet den Umfang des Eingriffs in Natur und Lanschaft durch das geplante Bauvorhaben und ermittelt entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation. Die Ersatzmaßnahmen werden auf einer externen Fläche in Querum ausgeführt. Der geänderte Bebauungsentwurf sieht im Bereich des Hauptgebäudes versetzte Dachebenen vor, die teilweise extensiv begrünt werden sollen. Die Begrünung der Dachflächen fließt nur mit einem sehr geringen Faktor in die Eingriffsbilanzierung ein. Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Ausführung der ermittelten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verpflichtet.
16.16	10. Anlage 5, Punkt 5.10.1: Es ist für mich unklar, wo nun Werbeanlagen erlaubt sind. Ich lehne Werbung nach außen, insbesondere an der West- und Südseite ab!	Nach NBauO dürfen Werbeanlagen nicht erheblich belästigen, insbesondere nicht durch ihre Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise. Wie unter lfd. Nr. 12.47 dargelegt, ist mit einer rechtmäßigen Ausübung eines Gewerbes auch auch ein grundrechtlich gewährleisteter Anspruch auf Eigenwerbung verbunden. Zur Vermeidung von unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft wird zum einen auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche die Zulässigkeit von Werbeanlagen ausgeschlossen mit Ausnahme der Fahnenmasten. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift ist der Umfang der Werbeanlagen und auf Werbung an der Stätte der Leistung eingeschränkt.

16.17	11. Ich lehne den Bau dieses Gebäudes ab, da er vor allem durch den Einsatz von viel „Wellblech“ und auffälligen königsblauen Stahlträgern und einer Höhe von 6,70-8,45 m auf einer Länge von ca. 50 m definitiv den Charakter einer Industrieimmobilie hat und daher nicht in ein Wohngebiet passt!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.
16.18	12. Es fehlt auf den Plänen der Fahrradweg an der Nordseite (auf der Bundesallee, stadteinwärts). Soll dieser entfallen?	Auf der Nordseite des Baugrundstückes (Südseite der Bundesallee) befindet sich ein kombinierter Fuss- und Radweg. Dieser ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und soll in dem Abschnitt zwischen ampelgeregeltem Fussgängerüberweg im Bereich der Kreuzung Bundesalle/Stauffenbergstraße sowie der Stellplatzzufahrt von der Bundesallee auf 2,5 m verbreitert werden.
16.19	13. Die Einwände, die ich bei der ersten Auslegung eingebracht habe, behalten ihre Gültigkeit. <u>Anlage 1:</u> Die Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39, vom 18. Juli bis 18. August 2014	Die Einwendungen sind in Anlage 7a, lfd. Nr. 82 der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
16.20	*Die in der Beschlussvorlage 18-09724 als Anlage 7a unter lfd. Nr. 82 behandelte Einwendung wurde unter lfd. Nr. 82.4 um die Frage* „Wenn ja, wo?“ *ergänzt.*	In den nachfolgenden Bebauungsplanentwürfen sind die Photovoltaikanlagen dargestellt worden. Der aktuelle Entwurf des Vorhabenplanes sieht nunmehr eine Anlage auf dem Dach der Lieferzone vor.
16.21	*Die in der Beschlussvorlage 18-09724 als Anlage 7a unter lfd. Nr. 82 behandelte Einwendung wurde unter lfd. Nr. 82.9 teilweise gestrichen und ergänzt. Der Wortlaut ist nunmehr folgender:* „Es gibt keine Ansicht vom Rosenbruchweg! Wie sieht die Ansicht vom Standpunkt der Anwohner Nr.1 und 3 aus?“	Es handelt sich hier nicht um einen Bauantrag, in dem sämtliche Ansichten zwingend darzustellen sind, sondern um einen Bauleitplan. In einem klassischen Bauleitplan werden keinerlei Ansichten von Gebäuden dargestellt. Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geht es um eine konkrete Planung. Es gibt keine Vorschriften, was innerhalb eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbindlich geregelt werden muss. Bei Regelungen zu städtebaulichen Planungen müssen die städtebaulich relevanten Auswirkungen beurteilt werden können. Hierzu ist die Südansicht nicht zwingend erforderlich. Gleichwohl wurden im Rahmen der Aktualisierung der Planung zur erweiterten Information die Ansichten um die Südfassade ergänzt.
16.22		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

17	**Stellungnahme Nr. 17** **Schreiben von *Name* vom 26.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
17.1	Im Verfahren Zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren "Franz-Rosen-bruch-Weg, OE 39d nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Ich hatte bereits am 13.08.2014 Einspruch gegen das Bauvorhaben eingelegt. Auch in der emeuten Auslegung vom 19.01.2016 sind m. E die von mir vorgebrachten Punkte meines Einspruchs nicht hinreichend berücksichtigt worden. Daher muss ich erneut Einspruch einlegen. 1. Bau eines Vollsortimenters in einem reinen Wohngebiet 2. Schallimmission 3. Größe des Parkplatzes	Die Einwendungen sind in Anlage 7a, lfd. Nr. 58 der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
17.2	Vor über 30 Jahren haben wir uns entschlossen hier zu bauen, weil das Gebiet als Reines Wohngebiet ausgewiesen worden ist. Wir hatten Auflagen, die uns verwehrten, ein Haus entsprechend unserer Wünsche zu errichten. Die Vorschriften erstreckten sich u.a. auf die Höhe, Farbe der Hauswand, Fenster, Gaube, Zäune und vieles mehr. Die Straße ist nur als Zubringer anzusehen. Dabei war mit entscheidend, dass wir hier auf der östlichen Seite des Baugebiets den geringeren Teil an Anwohnern haben. Es war unser Entschluss, trotz dieser Gegebenheiten hier zu bauen. 1. Jetzt soll auf der Ecke Bundesallee/ Stauffenbergstraße, die letzte verbliebene grüne Lunge, ein industrieähnliche Bau errichtet werden, der das umgebende Reine Wohngebiet vollkommen sprengt. Der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG besagt, dass bei einer raumbedeutsamen Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander derart zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet so weit wie möglich vermieden werden. Dass dieser Grundsatz überhaupt Beachtung gefunden hat, ist dem Planentwurf und den weiteren Unterlagen nicht ansatzweise zu entnehmen. Einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb direkt neben ein Reines Wohngebiet zu setzen, ist im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz schon sehr einseitig und missachtet die Rechte der Anwohner und Eigentümer schwerwiegend.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.6.

17.3	Die Gesamtlänge des Baukörpers mit der Einhausung und den Nebengelass beträgt rd. 59 Meter. Die Massigkeit des Baukörpers wird noch dadurch unterstrichen, dass die Halle allein 7,25 Meter bzw. mit den technischen Aufbauten 8,45 Meter hoch ist. Dieses Gesamtbild steht in keinem Einklang zu der umgebenden Bebauung und sprengt das bisherige Bebauungsbild. Gehört ein solcher Koloss in ein Reines Wohngebiet?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.
17.4	2. Der Betrieb erzeugt sehr viel Geräuschimmissionen. Ich wiederhole mich bewusst. Sehr viel Geräuschimmissionen in einem Reinen Wohngebiet. Auch die Erhöhung der Lärmschutzvorrichtungen von 2,60 Metern bzw. 2,00 Metern können dies nicht hinreichend heilen. Die Ventilatoren auf dem Funktionsanbau liegen in einer Höhe, die sich über der Oberkante der Lärmschutzwände befindet. Es ist nicht vorstellbar, dass hier ein hinreichender Lärmschutz vorliegt, selbst unter Berücksichtigung, dass nachts die Ventilatoren mit geringerer Leistung laufen.	Im Fortlauf des Aufstellungsverfahrens wurde das Schallschutzkonzept umfassend überarbeitet und aktualisiert. Dabei wurden die tatsächlichen Höhen der Immissionsorte nach Lage der Bauakten berücksichtigt sowie alle möglichen vorhabenbedingten Emissionsquellen. Aus dem Schallschutzkonzept wurden verschiedene Maßnahmen abgeleitet. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes wurden entsprechend modifiziert. Mit dem überarbeiteten Schallschutzkonzept werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. die Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet eingehalten.
17.5	Die Geräuschimmissionsprognose ist mehrmals neu aufgestellt worden. Damit ging einher, dass die beiden Lärmschutzwände jeweils erhöht, versetzt und abgewinkelt in den Bebauungsplan einbezogen wurden. Der Beurteilungspegel konnte aber nicht wesentlich gemindert werden. Der Pegel wurde nach der letzten Version von 37-49 auf36-46 dB(A) gemindert. Es ist m.E. nicht Wert, das besonders heraus zu stellen. Denn: Das menschliche Ohr ist gar nicht in der Lage, Differenzen bis zu 3 dB wahr zu nehmen. Die Orientierungswerte der TA Lärm und der DIN 18005 sind mach wie vor zu mindestens nachhaltig nicht eingehalten worden.	Die Schallprognose, die dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung zur ersten Auslegung zugrunde lag, war von einem Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) ausgegangen. In der Fassung zur zweiten Auslegung wurde dieser auf 50 dB(A) reduziert. In der aktualisierten Fassung konnte dieser Wert nochmals auf nunmehr 48 dB(A) reduziert werden. Wenn man davon ausgeht, dass in der Akustik eine Verdoppelung der Schallleistung einer Schallpegelerhöhung um 3 dB entspricht, ist die prognostizierte Reduzierung um bis zu 5 dB eine deutliche Verbesserung. Die Orientierungswerte sowie die Immissionsrichtwerte für ein Reines Wohngebiet betragen tags 50 und nachts 35 dB(A). Die aktuelle Lärmprognose geht nunmehr von einer Unterschreitung der Orientierungswerte sowie der Immissionsrichtwerte von mindestens 2 dB sowohl tags als auch nachts aus.
17.6	Lt. Vorgabe soll der Lieferverkehr (Be- und Entladen) auf den Zeitraum von 07.00 - 22.00 Uhr beschränkt werden. Und wie sieht es aus, wenn der Anlieferer "mal gut durchgekommen“ ist, er muss, wenn er Kühlware liefert, die Kühlung bis zu der möglichen Entladung weiterlaufen lassen, und das außerhalb der Einhausung und der vorgegebenen Entladezeit.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.11.

17.7	3. Nach § 47 Abs. 4 NBauO sind Einstellplätze auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung zu stellen. Lt. Bebauungsplan werden 65 Parkplätze geschaffen. In der Geräuschimmissionsprognose wird von 26 Beschäftigten ausgegangen. Die Zeit mit dem hohen Kundenaufkom-men zwischen 9 bis 19 Uhr beträgt 10 Stunden. Bei einem 2-Schichten-Betrieb und Urlaub und Krankheitstagen ist von 10 benötigten Parkplätzen für die Beschäftig-ten auszugehen. Es verbleiben für die Kunden also 55 Parkplätze. Nach der vorgenannten Prognose der AAS, Seite 13 geht man von rd. 85 Bewegungen/ Stunde aus. D. h. also im günstigsten Fall, wenn von 9 bis 19 Uhr alle zur Verfügung stehenden Parkplätze immer gleich anschließend wieder befahren würden (angenommene bestmögliche Ausnutzung), würde sich folgende Berechnung ergeben: Berechnung für 1 Stunde 65 Einstellplatze ./. 10 für Beschäftigten Verbleiben 55 x 60 Min.=33000 Minuten. Lt. Gutachten (Seite 13) ist pro Tag von 1055 Fahrzeugen auszugehen. Davon entfallen 90% auf die Zeit 9.00 bis 19.00 Uhr 1055 = 945 Fahrzeuge. 33000 : 945 ergibt 35 Minuten. In einem solchen Idealfalle hätte jeder Kunde 35 Minuten für seinen Einkauf, Anstehen an der Kasse, umpacken in den Kofferraum und zurück gehen zum Fahrzeug zur Verfügung. Diese Berechnung kann die sogenannten Stoßzeiten nicht berücksichtigen. Der große Ansturm zum allgemeinen Feierabend von 16.30 bis 18.00 Uhr kann mangels Erfahrungswerten nicht in diese Berechnung eingebracht werden. Aber er sollte gewürdigt werden. In den Vormittagsstunden ist mit Sicherheit der Parkplatz nicht voll ausgenutzt ist. Ergebnis: Die Anzahl der im Bebauungsplan ausgewiesenen Parkplätze sind für die angestrebte Betriebsgröße bei weitem nicht ausreichend. Es ist zu befürchten, dass die umliegenden Straßen mit vollgeparkt werden. Bei einer Genehmigung eines Neubaus darf diese Tatsache keinesfalls billigend hingenommen werden.	Diese Betrachtung berücksichtigt nicht, dass für einen Parkvorgang zwei Bewegungen (Ein- und Ausfahrt) zugrunde gelegt worden sind. Daraus ergibt sich eine doppelt so hohe theoretische Einkaufszeit, also durchschnittlich 70 Minuten. Im Übrigen wird die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf auf Grundlage der Ausführungsbestimmungen zur NBauO ermittelt. Die erforderlichen Stellplätze dienen sowohl den Mitarbeitern als auch den Kunden. Der ermittelte Stellplatzbedarf ist auf dem Vorhabengrundstück nachzuweisen. Nach den Richtzahlen sind für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO je 10 bis 20 m² Verkaufsfläche 1 Einstellplatz nachzuweisen. Nach der aktuellen Planung von 1070 m² Verkaufsfläche ergibt sich daraus ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 17 m² Verkaufsfläche. Da der Markt auf die Nahversorgung ausgerichtet ist, und ein hoher Anteil von Kunden mit dem Fahrrad oder zu Fuß den Markt aufsucht, ist die Anwendung eines reduzierten Stellplatzschlüssels gerechtfertigt. Die Anzahl der 63 geplanten Stellplätze entspricht daher der Anzahl der notwendigen Stellplätze.

17.8	Nach dem Gesamtbild passt die Massigkeit der Halle nicht (auch nicht angrenzend) an ein Reines Wohngebiet, ferner sind die Voraussetzungen der Geräuschimmissionen und das Vorhalten ausreichender Parkplätze nicht erfüllt. Aus diesem Grunde darf der Bebauungsplan in der vorgelegten Form nicht genehmigt werden.	Wie an anderen Stellen mehrfach erläutert (siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4) ist die Gestaltung, die Baumasse, die Höhe des Gebäudes der Situation angemessen. Die Orientierungswerte sowie die Immissionsrichtwerte für die benachbarte Reine Wohnbebauung werden eingehalten. Die Stellplatzanlage ist nach den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf auf Grundlage der Ausführungsbestimmungen zur NBauO ausreichend bemessen. Nach Abwägung sämtlicher betroffener Belange wird das Vorhaben für vertretbar gehalten.
17.9		**Vorschlag der Verwaltung:** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
18	**Stellungnahme Nr. 18 Schreiben von *Name* vom 26.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
18.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“ OE 39d nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans: 1. überdimensionierten Halle 2. Höhe der Halle 3. Schallimmission	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5 sowie lfd. Nr. 3.6.
18.2	Ich hatte bereits am 13.08.2015 Einspruch gegen das Bauvorhaben eingelegt. Auch in der erneuten Auslegung vom 19.01.2016 sind meines Erachtens die von mir vorgebrachten Einspruchspunkte nicht hinreichend berücksichtigt worden. Daher muss ich erneut Einspruch einlegen.	Die Einwendungen sind in Anlage 7a, lfd. Nr. 57 der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
18.3	Vor über 30 Jahren haben wir uns entschlossen hier zu bauen, weil das Gebiet als Reines Wohngebiet ausgewiesen worden ist. Wir hatten Auflagen, die uns verwehrten, ein Haus entsprechend unserer Wünsche zu errichten. Die Vorschriften erstreckten sich u.a. auf die Höhe, Farbe der Hauswand, Fenster, Gaube, Zäune und vieles mehr. Für die Auswahl des Bauplatzes war mit entscheidend, dass im Gegensatz zur Julius-Leber-Str. hier an der Stauffenbergstr. ein wesentlich geringerer Teil an Anliegern	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.6.

	bauen konnten. Deswegen war unser Entschluss, trotz der Baueinschränkungen hier auf der Achse mit der erwartungsgemäßen geringeren Verkehrsdichte zu bauen. 1. Einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb direkt neben ein Reines Wohnge-iet zu setzen, ist im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz schon sehr einseitig und missachtet die Rechte der Anwohner und Eigentümer schwerwiegend. Der im Rahmen der Bauleitplanung zu beücksichtigende Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG besagt, dass bei einer raumbedeutsamen Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander derart zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet so weit wie möglich vermieden werden. Dass dieser Grundsatz überhaupt Beachtung gefunden hat, ist dem Planentwurf und den weiteren Unterlagen nicht zu entnehmen.	
18.4	2. Uns wurde auch u.a. verwehrt, zu mindestens den östlichen Tell des Gebäudes im Obergeschoß als Vollgeschoß auszubauen. Unsere Firsthöhe beträgt nur 7,00 Meter. Die Höhe der geplanten Verkaufshalle mit 8,45 Metern incl. der technischen Dachaufbauten liegt wesentlich höher und wirkt durch das Gesamtvolumen der Verkaufshalle nicht passend zu dem umliegenden Reinen Wohngebiet. Ich habe hier ärgste Bedenken, erinnere an die Schwierigkeiten in jüngster Zeit im Schlosskarree, ob das die endgültige Höhe ist. Das ist doch nun wirklich viel zu hoch und das bei einer Länge der Halle mit den höhenreduzierten Nebenbauten von rund 50 Metern. Die Oberkante übersteigt also bei weitem die Firsthöhe der umgebenden Einfamilienhäuser.	Innerhalb eines Stadtgefüges gehören bauliche Veränderungen mit entsprechenden Auswirkungen auf das Siedlungsgefüge zur normalen Siedlungsentwicklung. Einen Anspruch auf den Erhalt des Umfeldes besteht nicht. In der Nachbarschaft befinden sich neben einzelnstehenden Einfamilienhäusern auch gereihte Baustrukturen, die, wenn auch kleinteilig, längere geschlossene Baukörperabschnitte bilden mit bis zu drei Geschossen. Entsprechende großformatige Bauformen sind auch auf der nördlichen Seite der Bundesallee zu finden. Insofern sind die Abmessungen und die Höhe durchaus als verträglich zu betrachten. Im Übrigen ist die Betonung eines Standortes, insbesondere der Ortsmitte, durch die Architektur ein legitimer städtebaulicher Belang. Durch textliche Festsetzungen wird ausgeschlossen, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe durch technische Aufbauten überschritten wird. Die bisher auf dem Hauptdach vorgesehenen Photovoltaikanlagen sollen nunmehr auf der niedrigeren Dachfläche der Lieferzone realisiert werden.
18.5	3. Dass ein solcher auch schallimmitierender Betrieb angrenzend an ein Reines Wohngebiet gesetzt wird, ist m.E. nicht zulässig. Auch die Erhöhung der Lärmschutzvorrichtungen von 2,60 Metem bzw. 2,00 Metem können dies nicht hinreichend heilen. Die Ventilatoren auf den Funktionsanbau liegen in einer Höhe, die sich über der	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 17.4.

	Oberkante der Lärmschutzwände befindet. Es ist nicht vorstellbar, dass hier ein hinreichender Lärmschutz vorliegt, selbst unter Berücksichtigung, dass nachts die Ventilatoren mit geringerer Leistung laufen.	
18.6	Die Geräuschimmissionsprognose ist mehrmals neu bewertet worden. Damit ging einher, dass die beiden Lamschutzwände jeweils erhöht und abgewinkelt in den Bebauungsplan einbezogen wurden. Der Beurteilungspegel konnte aber nicht wesentlich gemindert werden. Der Pegel wurde nach der letzten Version von 37-49 auf 36-46 dB(A) gemindert. Das ist m.E. nicht Wert, besonders heraus zu stellen. Das menschliche Ohr ist gar nicht in der Lage, Differenzen bis zu 3 dB wahr zu nehmen. Die Orientierungswerte der TA Lärm und der DIN 18005 sind nach vie vor zu mindestens nachhaltig nicht eingehalten worden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 17.5.
18.7	Lt. Vorgabe soll der Lieferverkehr (Be-und Entladen) auf den Zeitraum von 07.00 - 22.00 Uhr beschränkt werden. Und wie sieht es aus, wenn der Anlieferer verkehrstechnisch gut „durchgekommen“ ist, er lässt die Kühlung weiterlaufen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.11.
18.8	Hier soll ein gewerblicher Betrieb an einem Reinen Wohngebiet angesiedelt werden, ohne dass die Belange der angrenzend Wohnenden hinreichend gewürdigt werden. Aus diesem Grunde darf die angestrebte Baugenehmigung nicht erteilt werden.	Nach der aktualisierten Schallprognose werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für die benachbarte Wohnbebauung unterschritten. Auch unter Abwägung aller sonstigen betroffenen Belange ist die Realisierung des Vorhabens gerechtfertigt.
18.9		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
19	**Stellungnahme Nr. 19** **Schreiben von *Namem* vom 26.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
19.1	im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39d nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5 sowie lfd. Nr. 3.6.

	1. Ansiedeln eines Vollsortimenters in einem Reinen Wohngebiet 2. Geräuschimmissionen 3. Verkehrsführung	
19.2	Ich hatte bereits am 06.08.2015 Einspruch gegen das Bauvorhaben eingelegt. Auch in der erneuten Auslegung vom 19.01.2016 sind die von mir vorgebrachten Einspruchspunkte nicht hinreichend berücksichtigt worden. Daher muss ich erneut Einspruch einlegen.	Die Einwendungen sind in Anlage 7a, lfd. Nr. 22 der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
19.3	Es reicht ein Discounter; es muss nicht ein Volldiscounter sein. Das derzeitig vorhandene Angebot ist vollkommen ausrechend, selbst unter Berücksichtigung, dass das Kanzlerfeld sich ganz schön gemausert hat. Im Umkreis liegen genügend Einkaufsmöglichkeiten.	Zu den Nahversorgungseinrichtungen gehören u.a. Lebensmittelbetriebe, Lebensmittelhandwerksbetriebe, wie beispielsweise Fleischerei oder Bäckerei sowie Dienstleistungsbetriebe. Bei Lebensmittelbetrieben wird zwischen Discountern und Vollversorgern unterschieden. Discounter verfügen nur über ein eingeschränktes Warensortiment. Vollversorger verfügen über eine größere Sortimentstiefe und insbesondere auch Frischprodukte. Von den Begriffen Discounter oder Vollsortimenter ist nicht die Größe der Verkaufsfläche ableitbar. Die Einkaufsmöglichkeiten in anderen benachbarten Stadtteilen dienen nicht der Nahversorgung des Stadtteiles Kanzlerfeld
19.4	1. Jetzt soll auf der Ecke Bundesallee/ Stauffenbergstraße, die letzte verbliebene grüne Lunge, ein industrieähnliche Bau errichtet werden, der das umgebende Reine Wohngebiet vollkommen sprengt. Der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende PIanungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BlmSchG besagt dass bei einer raumbedeutsamen Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander derart zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet so weit wie möglich vermieden werden. Dass dieser Grundsatz überhaupt Beachtung gefunden hat, ist aus dem am 19.01.2016 ausgelegten Bebauungsplan samt den weiteren Unterlagen nicht zu entnehmen. Einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb direkt neben ein Reines Wohngebiet zu setzen, ist im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz schon sehr einseitig und missachtet die Rechte der Anwohner und Eigentümer schwerwiegend.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.6.
19.5	2. Der Betrieb erzeugt sehr viel Geräuschimmissionen. Und das in einem Reinen Wohngebiet. Auch die Erhöhung der Lärmschutzvorrichtungen von 2,60 Metern	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 17.4.

	bzw. 2,00 Metern können dies nicht hinreichend heilen. Die Ventilatoren auf dem Funktionsanbau liegen in einer Höhe, die sich über der Oberkante der Lärmschutzwände befindet. Es ist nicht vorstellbar, dass hier ein hinreichender Lärmschutz vorlieg, selbst unter Berücksichtigung, dass nachts die Ventilatoren mit geringerer Leistung laufen.	
19.6	Die Geräuschimmissionsprognose ist mehrmals neu bewertet worden. Damit ging einher, dass die beiden Lärmschutzwände jeweils erhöht versetzt und abgewinkelt in den Bebauungsplan einbezogen wurden. Der Beurteilungspegel konnte aber nicht wesentlich gemindert werden. Der Pegel wurde nach der letzten Version von 37-49 auf 36-46 dB(A) gemindert. Das ist m.E. nicht Wert, das besonders heraus zu stellen. Das menschliche Ohr ist gar nicht in der Lage, Differenzen bis zu 3 dB wahr zu nehmen. Die Orientierungswerte der TA Lärm und der DIN 18005 sind nach wie vor zu mindestens nachhaltig nicht eingehalten worden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 17.5.
19.7	Lt. Vorgabe soII der Lieferverkehr (Be- und Entladen) auf den Zeitraum von 07.00 - 22.00 Uhr beschränkt werden. Und wie sieht es aus, wenn der Anlieferer „mal gut durchgekommen“ ist, er muss, wenn er Kühlware liefert, die Kühlung bis zu der möglichen Entladung weiter laufen lassen, und das außerhalb der Einhausung.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.11.
19.8	3. Sowohl die Anbindung an die Bundesallee als auch die zur Stauffenbergstr. sind beide zu schmaI, dass sie zweispurig befahren werden können. Bei allem ist erfreulich, dass der Zulieferverkehr nun ausschließlich über die Bundesallee laufen soll. Ein wenn auch nur teilweiser Abfluss des Verkehrs über die Stauffenbergstr. führt wiederum dort zu Rückstaus. Leider wird es aber bei dieser Lösung dazu kommen, dass der weitaus größere Abfluss über die Stauffenbergstr. führt weil sich die Weiterfahrt über die Kreuzung in die Adolf-BingeI-Str. als verkehrsgünstiger anbietet. D.h dass die Stauffenbergstr. sehr erheblich belastet sein wird.	Die Breite der Zu- und Abfahrten entspricht den Anforderungen der GaragenVO. Im Verkehrsgutachten wurde die Aufteilung der Verkehrsströme bei den Fahrbeziehungen berücksichtigt. Zur Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.7.
19.9	Das ist also das Faxit für ein Reines Wohngebiet. Wozu wird eigentlich ein Gebiet zum Reinen Wohngebiet erklärt, wenn es hinterher quasi durch die kalte Küche durch die Verwaltung bzw. der entsprechenden Gremien sanktioniert und als Gewerbegebiet genutzt wird.	Bei dem geplanten Betrieb handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung und nicht um einen sonstigen Gewerbebetrieb. Ein Nahversorger erfordert die unmittelbare Nachbarschaft zur Wohnbebauung und dient dieser. Das beplante Grundstück wird nicht als Gewerbegebiet

		festgesetzt, d.h. sonstige Gewerbebetriebe sind nicht zulässig.
19.10	Übrigens: Bei der Einfahrt muss ein großes Lieferfahrzeug so weit auf die Gegenfahrbahn ausschwenken, dass dann die Ausfahrten auf die Bundesallee nicht erfolgen können.	Die Ein- und Ausfahrten zur LKW-Belieferung wurden hinsichtlich ihrer Befahrbarkeit mittels Schleppkurven für einen Lastzug mit Überhangfläche überprüft. Die Zufahrt der Lieferfahrzeuge von der Bundesallee wurde ebenfalls mittels Schleppkurve überprüft. Im Übrigen sind täglich nur 2 LKW-Belieferungen prognostiziert, sodass etwaige Behinderungen des Verkehrs auf der Bundesallee tolerierbar wären.
19.11	Fazit Die vorhandene Fläche ist insgesamt gesehen für die Ansiedlung eines Volldiscounters einfach zu klein. lnsoweit kann man dem Bebauungsplan auch in der jetzt veröffentlichten Form nicht zustimmen.	Bei einer Planung im Bestand sowie innerhalb der Ortslage ist auf die konkrete Flächenverfügbarkeit Rücksicht zu nehmen. Bei damit verbundenen konfligierenden Belangen muss abgewogen werden. Die Sicherung der Nahversorgung an einem integrierten Standort ist ein wichtiger Belang. Die funktionalen Ansprüche werden daher auf der verfügbaren Fläche so optimal wie möglich angeordnet. Bei der Überarbeitung der Planung im Rahmen der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf ein „Normalverfahren“ wurde das Bauvorhaben im Bauvolumen reduziert.
19.12		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
20	**Stellungnahme Nr. 20** **Schreiben von *Name* vom 26.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
20.1	Hiermit lege ich Widerspruch gegen die o.g. Pläne ein. Ich lehne es ab, dass der Bolzplatz zugunsten eines Neubaus für einen Supermarkt verloren geht. Ich habe selber einen 11-jährigen Sohn, der diesen Platz mit seinen Freunden nutzt. Der alternative Standort (auf der anderen Seite des Kanzlerfeldes), der im Gespräch ist, ist ungeeignet. Er ist für die Kinder einfach zu weit entfernt. Auf dem derzeitigen Bolzplatz stehen die Kinder unter einer lockeren Aufsicht, da man den Bolzplatz von der Stauffenbergstraße und dem Franz-Rosenbruch-Weg einsehen kann. Hier ist es für Eltern, Nachbarn, Freunde und Anwohner einfach, mal kurz zu gucken, ob alles in Ordnung ist. Dieses ent-	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.18.

	fällt bei einem Standort in größerer Entfernung. Außerdem machen mir an dem Alternativ-Standort die Stromleitungen Sorgen. Solange hier kein vernünftiger Ersatz-Standort gefunden ist, muss der Bolzplatz in seiner jetzigen Form bestehen bleiben!	
20.2	Ich befürchte eine erhebliche Zunahme des Verkehrs an den Kreuzungen Bundesallee/ Stauffenbergstraße und Stauffenbergstraße/ Julius-Leber-Straße. Es gibt es schon jetzt besonders morgens im Berufsverkehr einen Rückstau auf der Stauffenbergstraße. Dieses wird sich im Falle einer Supermarktansiedlung an geplanter Stelle verstärken.	Für die Erschließungsplanung des Lebensmittelmarktes und die Beurteilung der Auswirkung auf das vorhandene öffentliche Straßennetz wurde ein qualifiziertes Fachplanungsbüro beauftragt, das im Rahmen eines Verkehrsgutachtens verschiedene Belastungen simuliert hat. Danach weist der Knoten Bundesallee – Stauffenbergstraße – Adolf-Bingel-Straße im heutigen Ausbauzustand und mit dem bestehenden Signalprogramm auch unter den zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen in allen untersuchten Varianten eine gute Qualität des Verkehrsablaufs auf und kann die Verkehrsströme leistungsfähig abwickeln. Ein Aus- oder Umbau des Knotenpunktes ist nicht erforderlich. Im Übrigen ist während des Zeitraumes der morgendlichen Verkehrsspitze nur mit einem sehr geringen Kundenaufkommen zu rechnen.
20.3	Mich stört hier die Zunahme des Verkehrs durch ein- und ausfahrende Kunden, die evtl. auch noch auf der Stauffenbergstraße parken oder wenden.	Die Anzahl der Stellplätze für den geplanten Lebensmittelmarkt werden nach den Richtzahlen der Ausführungsbestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ermittelt. Es ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Stellplätze für den normalen Betrieb ausreichen werden. Eine Inanspruchnahme von einzelnen Parkplätzen im Straßenraum der Stauffenbergstraße ist allenfalls zeitweise vor besonderen Feiertagen zu besorgen. Dies stellt im Jahresverlauf ein seltenes Ereignis dar und kann insofern toleriert werden. Mit Hilfe eines Verkehrsgutachtens wurden die vorhabenbedingten Auswirkungen auf die vorhandene Erschließung untersucht. Dabei wurden verschiedene Belastungen simuliert und im Ergebnis festgestellt, dass im heutigen Ausbauzustand und mit dem bestehenden Signalprogramm auch unter künftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen eine gute Qualität des Verkehrsablaufs zu erwarten ist und die Verkehrsströme leistungsfähig abgewickelt werden können, auch die Verkehrsströme aus der Stauffenbergstraße. Die Qualitätsstufen von Verkehrsabläufen werden in 6 Kategorien (A-F) unterteilt, wobei für Planungen die Qualitätsstufe D als Mindestqualität zugrunde zu legen ist. Die bei dieser Planung prognostizierte Qualitätsstufe erreicht die Stufe B.

		Selbst wenn das künftige durch das Bauvorhaben verursachte Verkehrsaufkommen höher als prognostiziert ausfallen würde, ist anzunehmen, dass auch bei einer Verschlechterung der Qualitätsstufe noch eine ausreichende Mindestqualität und damit eine ausreichende Erschließung gesichert ist.
20.4	Auch die großen LKW's, die nach dem Entladen auf die Stauffenbergstraße einbiegen, werden für Verkehrsbehinderungen sorgen. Hier sind besonders Kinder gefährdet, denn auf der Stauffenbergstraße gehen viele zum Geschwister-Sperling Kindergarten, zum Einkaufszentrum oder laufen noch schnell zur Bushaltestelle.	Für den Lieferverkehr sind pro Tag Anlieferungen mit 2 LKW‘s und 8 Lieferfahrzeugen prognostiziert. Eine unzumutbare Behinderung der Verkehrsabwicklung auf der Stauffenbergstraße ist nicht anzunehmen. Ebenso ist eine durch den Lieferverkehr verursachte wesentliche Erhöhung einer Unfallgefahr bei der Ausfahrt nicht zu erwarten.
20.5	Ich lehne die Bebauung an dieser Stelle auch deshalb ab, weil dadurch eine schöne Grünfläche verloren geht. Es würde das ganze Erscheinungsbild der Nachbarschaft verändern, wenn dort ein so großes Objekt gebaut wird! Ich fühle mich sehr durch den Anblick einer nahezu endlos erscheinenden Mauer ringsherum gestört!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.1.
20.6	Es würde die Umweltverschmutzung durch ein höheres Verkehrsaufkommen (auch durch neue Kunden aus den umliegenden Stadtteilen und Dörfern) zunehmen und gleichzeitig entfallen Bäume und Begrünung, die die Luft filtern.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.47.
20.7		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
21	**Stellungnahme Nr. 21 Schreiben von *Name* vom 27.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
21.1	In der oben genannten Angelegenheit nehme ich wie folgt Stellung: 1. in der Beschreibung des Bauvorhabens ist keine Regelungen zur Begrenzung der Nutzungszeit vorgesehen. Ich bitte um die Einschränkung auf verbindliche Betriebszeiten für Markt und Parkplatznutzung sowie entsprechende Vorrichtungen (Schranken) zur Einhaltung. An Werktagen wie auch an Sonn- und Feiertagen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.20
21.2	2. Es ist unklar wie der bisherige Laden genutzt werden soll, wenn der EDEKA-Markt auf die andere Seite zieht. Es wurde bereits über einen Rossmann gesprochen, dann wieder von einem Weinhandel, jetzt von einem Getränkemarkt. Ich bitte um verbindliche Planung und vertragliche Regelung, damit kein Leerstand entsteht. Der würde schliesslich zu Verwahrlosung und zu weiteren Problemen führen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.1.

21.3	3. Wenn es zu einem Getränkemarkt kommt, dann bitte ich darum, die Lärm- und Geruchsbelästigungen zu analysieren und einzudämmen.	In dem vorhandenen Lebensmittelmarkt am Altstandort werden auch jetzt schon Getränke verkauft. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass eine baurechtliche Genehmigung nur dann erforderlich wird, wenn im Zusammenhang mit dem Wechsel des Einzelhandels auch bauliche Eingriffe verbunden sind. Im laufenden Betrieb eines Einzelhandels kann allenfalls bei unzumutbaren Störungen die Untere Immissionsschutzbehörde mit nachträglichen Anordnungen eingreifen.
21.4	4. Insgesamt bin ich aber der Auffassung, dass wir einen neuen Laden gar nicht brauchen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6.
21.5	Wieso wird nicht alle Kraft dafür verwendet, den jetzigen Markt zu renovieren und zu erweitern. Es gibt doch Platz dafür. Es ist meines Erachtens besser, hier Geld in die Hand zu nehmen, als auf der anderen Seite einen teureren Neubau zu errichten, welche dann auch noch eine Vielzahl an Autos anzieht. Die verursachen doch wieder noch mehr Verkehr.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5.
21.6	Das brauchen wir aber nicht. Denn die Bürger wollen doch mehrheitlich zu Fuss einkaufen und das, was sie kaufen auch gerne ohne Auto wieder nach Hause tragen. Der Rest wird doch teilweise auch an anderen Einkaufsstätten gekauft.	Damit auch zukünftig den Kanzlerfelder Bürgern ein Einkaufen vor Ort ohne Auto möglich sein wird, ist der Neubau erforderlich.
21.7	Ich bitte um Überplanung oder Stopp.	Konflikte bei einer Planung in integrierter Ortslage sind im Grundsatz nicht ungewöhnlich. Die kommunale Aufgabe der Sicherung der Nahversorgung in den einzelnen Stadtteilen, entsprechend dem vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzept wird ernst genommen. Es ist nicht zielführend eine Planung gleich aufzugeben, sobald Konflikte auftauchen, sondern es sollte nach Lösungen gesucht werden, die konfligierenden Belange in einen vertretbaren Ausgleich bringen. Das rechtfertigt auch mehrere Anläufe, eine Planung weiter zu bringen.
21.8		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
22	**Stellungnahme Nr. 22** **Schreiben von *Name* vom 19.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
22.1	hierzu meine Stellungnahme und Einwendungen zum beabsichtigten Bauvorhaben: 1. Das jetzige Geschäft bietet alles für eine gute Nahversorgung. Sollte der Bau kommen, ist in dem jetzigen Kanzlerfelder EKZ eine Verschlechterung für die verbleibenden Betriebe zu erwarten und der Stadtbezirks-Mittelpunkt leidet.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.48.

22.2	Der vorgesehene hallenmäßige Gewerbebau passt nicht in unser Wohngebiet. Die Größe des Gebäudes mit 60 m Länge und 8,45 m Höhe, die Gestaltung des Fotovoltaik- Daches mit Klimaanlagen, die Wellblech-Wand-Elemente und die Werbeflächen sind ein nicht erfreulicher Anblick dieser Braunschweig - Einfahrt-Allee. Unsere Wohnqualität und der lmmobilienwert wird negativ verändert!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.
22.3	Es bestehen Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinsichtlich des Zentrenkonzeptes. Wir sind hier nicht im Zentrum!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6.
22.4	2. Den umweltschädlichen Wegfall der großen Grünfläche und des Bolzplatzes mit Baum- und Buschbewuchs für Insekten und Vogelwelt, die alle hier lebenden Einwohner täglich genießen, kann ich nicht akzeptieren. Alles ist ersatzlos weg, das ist unglaublich!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.2.
22.5	Stattdessen gibt es Verkehrsprobleme durch Verlagerung des Marktbetriebes vom bisherigen abseitsliegenden Einkaufszentrum in den Verkehrsbereich der Bundesallee und der Straßen Stauffenbergstraße und Julius-Leber-Straße.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.7.
22.6	Das bringt alles mehr Emissionen und Belastungen durch Abgase, Lärm, Wärme und Licht über einen Zeitraum von 6 Uhr bis 22 Uhr. Und das alles als Verbesserung einer guten, schon vorhandenen Lebensmittel-Versorgung?	Bei der Ermittlung und Bewertung von Emissionen wurde über den Zeitraum von 6 Uhr bis 22 Uhr hinaus der gesamte Tagesverlauf betrachtet. Zum Thema Abgas siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.47. Zum Thema Lärm siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.71. Zum Thema Wärme siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.51. Zum Thema Licht siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.28.
22.7	Wir betrachten uns als Opfer einer Firmen-Gewinnmaximierung in unserem Lebensraum von Menschen, die hier nicht leben. Wir hoffen dass alle Entscheider und Befürworter in den Stadtämtern dieses bedenken! Deshalb spreche ich meine Ablehnung gegen den Bebauungsplan aus.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.3.
22.8		**Vorschlag der Verwaltung** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
23	**Stellungnahme Nr. 23 Schreiben von *Name* vom 27.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
23.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5 sowie lfd. Nr. 3.6.

	Weg“, OE 39d nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans: 1. Ansiedeln eines Vollsortimenters in einem Reinen Wohngebiet 2. Bau einer überdimensionierten Halle 3. Schallimmissionen	
23.2	wir hatten bereits an 05.08.2015 Einspruch gegen das Bauvorhaben eingelegt. Auch in der emeuten Auslegung vom 19.01.2016 sind meines Erachtens die von uns eingebrachten Einspruchspunkte nicht hinreichend berücksichtigt worden. Daher müssen wir erneut Einspruch einlegen.	Die Einwendungen sind in Anlage 7a, lfd. Nr. 21 der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
23.3	Vor über 30 Jahren haben wir uns entschlossen hier zu bauen, weil das Gebiet als Reines Wohngebiet ausgewiesen worden ist. 1. Jetzt soll auf der Ecke Bundesallee/ Stauffenbergstraße, die letzte verbliebene grüne Lunge, ein industrieähnlicher Bau errichtet werden, der das umgebende Reine Wohngebiet vollkommen sprengt. Der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG besagt, dass bei einer raumbedeutsamen Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander derart zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet so weit wie möglich vermieden werden. Dass dieser Grundsatz überhaupt Beachtung gefunden hat, ist dem Planentwurf und den weiteren Unterlagen nicht, auch nicht ansatzweise zu entnehmen. Einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb direkt neben ein Reines Wohngebiet zu setzen, ist im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz schon sehr einseitig und missachtet die Rechte der Anwohner und Eigentümer schwerwiegend.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.6.
23.4	Unseres Erachtens ist nach wie vor der zur Verfügung stehende Platz nicht geeignet, einen Volldiscounter der beabsichtigten Dimension mit dem entsprechend notwendigen Parkplatzangebot aufzunehmen.	Bezüglich der Eignung der Fläche siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 19.11. Bezüglich der Bemessung der Stellplatzanlage siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.26.
23.5	Das Angebot von nur 62 Stellplätzen ist nach einer Bedarfsberechnung einfach zu gering. Es ist zu befürchten, dass es einen zusätzlicher Parkstau in der Stauffenbergstr. und auf der Bergiusstr. geben wird.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.26.

23.6	2. Als wir vor rd 30 Jahren hier gebaut haben, wurde uns u.a. Höhe des Gebäudes, Dachneigung, Farbe von Haus und Dach vorgeschrieben mit den Ziel, ein möglichst einheitlichen Bild der Bebauung zu erreichen. Mit dieser uns gegebenen Vorgabe erscheint es unverständlich, dass jetzt ein Volldiscounter die bisherigen Vorschriften vollkommen brechen kann.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.
23.7	Das bisherige „Zentrum des Kanzlerfeldes“ hat eine Nahversorgung der Kanzlerfelder sichergestellt. Dazu gehören der Nahversorger, der jetzt über die Bundesstraße ausweichen will, aber auch Apotheke, Arzt, Zahnärzte, Blumenhandel, Krankengymnastik, Postflliale, Bäcker, Fahrschule.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6.
23.8	Es muss doch jetzt nicht ein solcher Zweckbau in eine bewusst belassene Baulücke eingequetscht werden. Als Verkaufsfläche sollen 1200 qm dienen. Nach den heutigen Prognosen sind schon in 10 Jahren eine Verkaufsfläche von 1600 qm anvisiert. Dann aber ist die Wiese zubetoniert und vielleicht bekommen wir dann einen so genannten „Schrauberbetrieb“ vor die Tür gesetzt. Ist das das, worauf man sich verlassen kann, wenn man in einem Reinen Wohngebiet baut.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.5.
23.9	3. Dass ein solcher auch schallimmitierender Betrieb angrenzend an ein Reines Wohngebiet gesetzt wird, ist unverständlich und u.E. nicht zulässig. Auch die Erhöhung der Lärmschutzvorrichtungen von 2,60 Metem bzw. 2,00 Metem können dies nicht hinreichend heilen. Die Ventilatoren auf dem Funktiosnanbau liegen in einer Höhe, die sich über der Oberkante der Lärmschutzwände befindet. Es ist nicht vorstellbar, dass hier ein hinreichender Lämschutz vorliegt, selbst unter Berücksichtigung, dass nachts die Ventilatoren mit geringerer Leistung laufen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 17.4.
23.10	Die Geräuschimmissionsprognose ist mehrmals neu bewertet worden. Damit ging einher, dass die beiden Lärmschutzwände jeweils planerisch erhöht und abgewinkelt in den Bebauungsplan einbezogen wurden. Der Beurteilungspegel konnte aber nicht wesentlich gemindert werden. Der Pegel wurde nach der letzten Version von 37-49 auf 36-46 dB(A) gemindert. Das ist m.E. nicht Wert, besonders heraus zu stellen. Das menschliche Ohr ist gar nicht in der Lage, Differenzen bis	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 17.5.

	zu 3 dB wahr zu nehmen. Die Orientierungswerte der TA Lärm und der DIN 18005 sind nach wie vor zu mindestens nachhaltig nicht eingehalten werden.	
23.11	Unseres Erachtens sind die Voraussetzungen zur Genehmigung des Bauvorhabens nicht gegeben. Der Bauantrag ist zu verwerfen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 18.8.
23.12		**Vorschlag der Verwaltung:** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
24	**Stellungnahme Nr. 24** **Schreiben von *Name* vom 27.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
24.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren "Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39d nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans: 1. Großflächiger Einzelhandelsbetrieb 2. Verkehrsführung 3. Schallimmissionen	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5 sowie lfd. Nr. 3.6.
24.2	Ich hatte bereits am 07.08.2014 Einspruch gegen den Bebauungsplan eingelegt. Auch in der emeute Auslegung vom 19.01.2016 sind die von mir vorgebrachten Punkte meines Einspruchs nicht hinreichend berücksichtigt worden. Daher muss ich emeut Einspruch einlegen	Die Einwendungen sind in Anlage 7a, lfd. Nr. 24 der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
24.3	Vor über 30 Jahren haben wir uns entschlossen hier zu bauen, weil das Gebiet als Reines Wohngebiet ausgewiesen worden ist. Wir hatten viele Auflagen zu beachten. Trotz dieser Gegebenheiten haben wir hier gebaut, weil wir darauf Wert gelegt hatten, in einem Reinen Wohngebiet zu bauen. Und nun? 1. Jetzt soll auf der Ecke Bundesallee/ Stauffenbergstraße, die letzte verbliebene grüne Lunge ein industrieähnlicher Bau errichtet werden, der das umgebende Reine Wohngebiet vollkommen sprengt. Der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG besagt, dass bei einer raumbedeutsamen Planung die für eine bestimmte Nutzung	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.6.

	vorgesehenen Flächen einander derart zuzuordnen sind, dass schädliche umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend den Wohnen dienenden Gebiet so weit wie möglich vermieden werden. Einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb direkt neben ein Reines Wohngebiet zu setzen, ist im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz schon sehr einseitig und missachtet die Rechte der Anwohner und Eigentümer schwerwiegend.	
24.4	2a. Die Zufahrt der Lieferfahrzeuge (tgl. ca. 1 - 2 LKW und 4 KIeintransporter) erfolgt von der Bundesallee. Diese Zu- und Ausfahrt müsste breiter gestaltet werden um eine Gefahrenquelle für den abfließenden PKW-Verkehr entgegenzuwirken. Die großen d.h. langen Laster haben einen sehr großen Schwenkschweif, so dass sie auch auf die 2. Spur fahren müssen, um auf den Parkplatz einzubiegen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 19.10.
24.5	2b. Das gleiche Problem haben die großen Laster bei der Ausfahrt auf die Stauffenbergstr. Sie behindern durch die Ausladung beim Ausschwenken den Gegenverkehr.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.12.
24.6	2c. Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass hier auf einem viel zu kleinem Raum ein Discounter dieser Größenordnung untergebracht werden soll.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 19.11.
24.7	3a. Die Beeinträchtigung durch Schallimmissionen ist bei den Bauvorhaben offensichtlich sehr umfangreich, weil bei der Art eines solchen Betriebes mehrere geräuschverursachende Faktoren zusammenkommen. Selbst nach mehrmaligem Ändern der Geräuschimmissionsprognose von Akustik-Analyse-Service konnten der Pegel nur geringfügig gemindert werden. Nach der letzten Version ergab sich eine Minderung von 37-49 auf 36-46 dB(A). Es ist m.E. nicht Wert, das besonders heraus zu stellen. Denn: Das menschliche Ohr ist gar nicht in der Lage, Differenzen unter 3 dB wahr zu nehmen. Die Orientierungswerte der TA Lärm und der DIN 18005 sind also nach wie vor zu mindestens nachhaltig nicht eingehalten worden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 17.5.
24.8	3b. Lt. Vorgabe **soll** der Lieferverkehr (Be- und Entladen) auf den Zeitraum von 07.00 -22.00 Uhr beschränkt werden. Und wie sieht es aus, wenn der Anlieferer "mal gut durchgekommen" ist, er muss soweit er Kühlware anliefert, die	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.11.

	Kühlung auf seinem LKW bis zur Entladung weiterlaufen lassen - auch vor 7.00 Uhr morgens. Und das darf nicht sein. Der Ansatz ist zwar richtig, aber im laufenden Betrieb nicht durchführbar.	
24.9	Schlussbetrachtung: Der Platz, der mit einem Volldiskounter bebaut werden soll, ist viel zu klein, um die Baulichkeiten und die damit einhergehend erforderliche Verkehrsführung aufzunehmen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 19.11.
24.10	Die von einem solchen Betrieb ausgehenden Schallimmissionen sind selbst unter den vorzunehmenden Maßnahmen so groß, dass die Voraussetzungen für eine Genehmigung des Bauantrages nicht vorliegen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.72.
24.11		**Vorschlag der Verwaltung:** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
25	**Stellungnahme Nr. 25** **Schreiben von *2 Namen* vom 22.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
25.1	Wir möchten hier mit unserer Unterschrift dokumentieren, dass wir gegen den geplanten Neubau des Görge Frischemarktes sind.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
25.2	Die Nahversorgung in Kanzlerfeld ist voll und ganz gegeben.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6.
25.3	Wir möchten, dass diese schöne Grünfläche erhalten bleibt und somit auch die Attraktivität und die Wohnqualität im Kanzlerfeld.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.2.
25.4	Das jetzige Einkaufszentum soll als lebendiger Mittelpund weiter bestehen und nicht einem Leerstand und Ruin entgegensehen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.48 sowie lfd. Nr. 3.5.
25.5	Wir hoffen, dass die Stimme der Kanzlerfelder einen höheren Stellenwert einnimmt, als die Stimme nach Profitgier und Macht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.3.
25.6		**Vorschlag der Verwaltung** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
26	**Stellungnahme Nr. 26** **Schreiben von *2 Namen* vom 20.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
26.1	Bereits im Juli 2014 haben wir zu den ausliegenden Bebauungsplänen für den geplanten Supermarkt Stellung genommen.	Die Einwendungen sind in Anlage 7a, lfd. Nr. 2 der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
26.2	Wir hatten damals bemängelt, dass sich der Markt im äußeren Erscheinungsbild nicht an die bereits vorhandene Bebauung anpasst. Weder die geplanten Höhen der Gebäude	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.

	noch die Außenfassaden wurden im neuen Plan verändert. Wir möchten nochmal darauf hinweisen, dass ein mit Wellblech verkleidetes Gebäude sich in keiner Weise in die Umgebung einpasst. Es sind rundherum nur Gebäude mit Klinker bzw. mit Putzverkleidung vorhanden. Wir brauchen kein Alleinstellungsmerkmal im Stadtteil. Wenn wir schon ein Gewerbe in unserer Nachbarschaft dulden müssen, dann möchten wir wenigstens eine an die andere Bebauung angepasste Gebäudefassade.	
26.3	Unser Haus bzw. unsere drei Häuser auf der Stauffenbergstraße sind erheblich niedriger als der geplante Markt. Es mag sein, dass die angrenzenden Gebäude in der Bergiusstraße bis zu 8,50 m hoch sind. Doch wenn man in die Stauffenbergstraße einbiegt, erscheint der Görge-Markt gegenüber unseren Häusern auf der anderen Straßenseite unverhältnismäßig hoch. Das sollte man vermeiden. Gerade ein Gebäude, das in Qualität und Ausführung den umliegenden Gebäuden nicht entspricht, sollte nicht den Status einer „städtebaulichen Sonderstellung“ beanspruchen, wie es in der Begründung heißt.	Die dem Bauvorhaben gegenüberliegende Bebauung auf der Westseite der Stauffenbergstraße hat nach Lage der Bauakten eine Firsthöhe von ca. 7,5 m. Nach der hier geltenden örtlichen Bauvorschrift ist eine maximale Höhe von 8,5 m zulässig. Im Rahmen der Verfahrensumstellung wurde die Kubatur und Gestaltung des geplanten Lebensmittelmarktes modifiziert. Danach ist nunmehr ein in der Höhe gestaffelter Baukörper vorgesehen. Mittelpunkt des Baukörpers ist eine markthallenartige Rotunde, die nördlich, östlich und westlich von eingeschossigen ca. 4 m hohen, flachgedeckten Gebäudeteilen ergänzt wird. Auf der Südseite ist ein zweigeschossiges ca. 6,8 m hohes Gebäudeteil, ebenfalls flachgedeckt und niedriger als die Rotunde mit einer Traufhöhe von max. 7,55 m. Im Übrigen siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.
26.4	Auch in der aktuellen Begründungsschrift wird wieder der Ausdruck Knoten Bundesallee/ Stauffenbergstraße verwendet. Wir möchten hier nochmal ausdrücklich darauf hinweisen, dass es sich bei der Stauffenbergstraße um eine verkehrsberuhigte 30er-Zone handelt. Dieser Zustand darf auf keinen Fall geändert werden, ebenso die Besteuerungsklasse unseres Grundstücks bzw. die Straßenreinigungsgebühren.	Der Bebauungsplan regelt weder verkehrslenkende Maßnahmen, wie Einrichtungen von Tempo-30-Zonen, oder die Festsetzung von Gebühren oder Steuern.
26.5	Positiv sehen wir die Rolltore an der Ladespur für die LKWs. Der Betreiber sollte seitens der Stadt verpflichtet werden, die Tore bei der Entladung zu schließen. Wir bitten um eine schriftliche Eingangsbestätigung unserer Einwendungen.	Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird der Vorhabenträger verpflichtet, dass die Ent- und Beladung innerhalb der Lieferzone bei geschlossenen Rolltoren durchzuführen ist.
26.6		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
27	**Stellungnahme Nr. 27** **Schreiben von *Name* vom 28.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
27.1	In der oben genannten Angelegenheit nehme ich wie folgt Stellung:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6 sowie lfd. Nr. 3.5.

	1. In der Begründung des Bauvorhabens heisst es, dass die Nahversorgung nicht gesichert sei. Dieser Punkt wird nicht nur nicht begründet, sondern er ist auch schlichtweg falsch, denn der existierende Markt erfreut sich einer großen Beliebtheit. Daran kann auch nicht die saloppe Begründung des Betreibers hinwegtäuschen, welcher gerne einen noch größeren Markt -auf der anderen Seite- betreiben will. Als Maßstab für den unternehmerischen Erfolg an bisheriger Stelle kann jedoch nicht allein der absolute Umsatz angesehen werden, sondern vielmehr der relative Umsatz je qm. Um seine Sichtweise zu untermauern, mag der Betreiber nun seine Umsatzzahlen offenlegen. Solange hier nicht hinreichend Beweis geführt ist, wird das Bauvorhaben also grundlegend unbegründet bleiben. Die Nahversorgung ist also noch lange nicht gefährdet. Der städtebaulichen Rechtfertigung des strittigen Plans steht also entgegen, dass die Planung maßgeblich durch den Ansiedlungswunsch eines bestimmten lnvestors motiviert worden ist. Solche einseitigen Ansiedlungswünsche sind mit dem bestehenden Baurecht aber nicht vereinbar.	
27.2	2. Dass die Nahversorgung gesichert ist, zeigt ja auch das lnteresse eines anderen potentiellen Betreibers, welcher nur nicht zum Zuge kam weil keine hinreichenden Möglichkeiten besprochen wurden. Der Alternativbetreiber wurde vielmehr verschreckt durch die langen Mietverträge, welche der aktuelle Betreiber vorsorglich abgeschlossen hat. Eine verantwortungsvolle Stadtplanung muss sich der Aufgabe stellen, diese Alternative aktiv und initiativ zu betreiben. Sei sie auch noch so beschwerlich.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.2.
27.3	3. Sollte nun aber der Edeka-Laden auf die andere Seite ziehen, so entsteht gravierender Leerstand auf der aktuellen Seite, der sich wiederum negativ auf die anderen Läden auswirkt. Solange kein -vertraglich abgesichertes- Konzept zur Lebenserhaltung der Altfläche existiert, darf ein Neubau nicht genehmigt werden, denn er ruiniert die Existenz der anderen Dienstleister. Ein Neubau würde also gegen das Ziel des Erhalts lebendiger Zentren verstoßen. Von einem derartigen Vertrag ist allerdings an keiner Stelle die Rede. Daher darf ein Neubau nicht genehmigt werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.48.

27.4	4. Der geplante Neubau ist ein grossflächiger Betrieb. Das ist unstrittig. Ein großflächiges Einzelhandelsunternehmen hat hingegen weder die Funktion noch die betriebswirtschaftliche Motivation einer Nahversorgung. Der geplante Betrieb ersetzt also nicht den vorhandenen. Er ist somit unbegründet. Schlimmer noch: Dieses neue, „autoorientierte“ Angebot, in eben nichtintegrierter Lage wird dazu führen, dass weitere Standorte mit guten Parkmöglichkeiten ausgebaut und kleinflächigere integrierte Standorte aufgegeben werden. Aufgrund seines Konzeptes, eben nicht nur fussläufige Versorgung abzusichern, werden als nächstes die Kleinbetriebe am Altstandort und dann der Nahversorger in Lehndorf fallen. Nebst Kleinbetrieben ebenda. Ein schicksalhafter Dominoeffekt. Warum? Die Frequenz wird fehlen. Wer ist verantwortlich? Falsche Anreize in der Stadtplanung.	Auch ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb kann der Sicherung der Nahversorgung dienen, sofern er den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht. Im Rahmen des aktualisierten Einzelhandelsgutachtens wurde das Vorhaben mittels einer Auswirkungsanalyse einer gegenüber der Untersuchung 2010 schärferen Betrachtung unterzogen. Wesentliche Bausteine der Untersuchung bildeten die Prüfung des Konzentrations- des Integrations- und des Kongruenzgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbotes. Es konnte festgestellt werden, dass die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung erfüllt werden. Zusätzlich wurde das Vorhaben hinsichtlich der Klassifizierung als nichtraumbedeutsame Nahversorgung untersucht. Danach sind die Voraussetzungen zur Einstufung des Vorhabens zu einer wohnortbezogenen Nahversorgung in seiner verträglichen Variante erfüllt. Ferner ist das Planvorhaben mit den Vorgaben des Standortkonzeptes Zentrale Nahversorgungsbereiche der Stadt Braunschweig vereinbar. Es kann somit festgehalten werden, dass das Planvorhaben sowohl den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht.
27.5	5. In der Begründung des Bauvorhabens wird ausserdem erwähnt, dass der ursprünglich geplante Getränkemarkt jetzt nicht mehr an der neuen Stelle (Fr.Rosenbr.Weg) geplant sei, sondern ggf. an alter Stelle betrieben werden soll. Gibt es für diesen Getränkemarkt an „alter Stelle“ bereits eine Genehmigung? Wenn ja: Warum wird es nicht erwähnt und wie sieht sie aus? Insbesondere Geruchs- und Lärmemissionen sind ja zu beachten.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 21.3.
27.6	6. Wenn denn nun der Getränkemarkt an alter Stelle (David-Mansfeld-Weg) betrieben werden soll, dann bedeutet dies ja eine signifikante Erhöhung der Verkaufsfläche für Lebensmittel an neuer Stelle. Im Grunde ist das ja nichts schlechtes. Über die Auswirkungen dieses Umstandes in Bezug auf Lieferverkehr wird aber an keiner Stelle gesprochen. Das ist aber evident. Erfahrungsgemäß kommen hier noch weitere Fahrzeuge sogenannter „Streckenlieferanten“ ins Spiel. Weder Verkehrsgutachten noch Lärmgut-	Die Verkaufsfläche am Altstandort hat zunächst grundsätzlich Bestandschutz. Das Verkehrsgutachten hat bei der Betrachtung der Leistungsfähigkeit der Verkehrswegebeziehungen und Verkehrsknoten den Weiterbetrieb eines bestandsgeschützten Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes am Altstandort mitbetrachtet. Das Lärmgutachten bezieht sich ausschließlich auf die vorhabenbedingten Lärmauswirkungen. Im Planungsrecht wird nicht zwischen Lebensmitteleinzelhandel und Getränkehandel differenziert. Im Rahmen der Verfahrensumstellung und der Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens

	achten nehmen diesen Punkt der Betriebserweiterung auf. Das ist dann grob fehlerhaft und erneut zu untersuchen.	wurde die maximale Verkaufsfläche des geplanten Marktes reduziert. Das ebenfalls aktualisierte Lärmgutachten bezieht sich auf die aktualisierte Verkaufsfläche.
27.7	7. Selbst wenn dies dann alles rechtens wäre und zu keinen Beeinträchtigungen des Bürgerwohls führte, drängt sich die Frage auf, was denn passiert, wenn später der Getränkemarkt doch wieder an die Stelle Franz-Rosenbruch-Weg soll. Diese Vorstellung drängt sich doch auf, schliesslich ist die Fortsetzung der Altimmobilie ein wunder Punkt. Es würde nicht wundern, wenn hier ein allein taktisches Vorgehen an den Tag gelegt würde. Ist die Betriebserlaubnis schon heute gegeben? Oder wird sie beantragt werden müssen? Wie verhält es sich dann mit zusätzlichem Verkehr, Lärm etc. am David-Mansfeld-Weg? Ein „reinrassiger“ Getränkemarkt ist doch etwas anders als ein Drogeriemarkt.	Zum Sortiment eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes gehören auch grundsätzlich Getränke. So werden in dem vorhandenen Lebensmittelmarkt am Altstandort auch jetzt schon Getränke verkauft. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass eine baurechtliche Genehmigung für einen Getränkemarkt nur dann erforderlich wird, wenn im Zusammenhang mit dem Wechsel des Einzelhandels auch bauliche Eingriffe verbunden sind. Der Bebauungsplanentwurf „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39, regelt die maximale Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümerie. Insofern ist in dem neuen Markt auch der Verkauf von Getränken zulässig. Eine weitere Untergliederung bei der Zulässigkeit der Sortimente im Bebauungsplan ist nicht vorgesehen.
27.8	8. Wenn nun der „Alt“-Betreiber am alten Standort sein Getränke-Sortiment anbieten will, so enthält das vorliegende Verkehrsgutachten keinen erkennbaren Hinweis auf etwaigen Querungsverkehr derjenigen Kunden, welche beide Standorte anfahren, um ihren Bedarf zu decken. Sie fahren dann also quer über die Bundesallee. Insofern ist nicht nur das Gutachten fehlerhaft, sondern auch das Betreiberkonzept äusserst fraglich. Dem Bürger umschleich hier die große Sorge, dass das Konzept nicht so richtig bedacht ist.	Das Verkehrsgutachten hat bei der Untersuchung der Anbindung des geplanten Lebensmittelmarktes an die Bundesallee als Vollanschluss auch die Wegebeziehung mit der Krukenbergstraße als vierarmigen vorfahrtsgeregelten Vollknoten betrachtet, also auch die Querung der Bundesallee in beide Richtungen. Allerdings muss auf eine separate Linksabbiegespur von und zur Krukenbergstraße verzichtet werden zugunsten einer gemeinsamen Aufstellfläche für den Abbiegeverkehr sowohl zur Krukenberstraße als auch zur Stellplatzanlage des geplanten Supermarktes.
27.9	9. Problematisch erscheint in diesem Zusammenhang gerade der Kreuzungsbereich „Bundesalle/ Krukenbergstraße/ Einfahrt Supermarkt“. Ein Linksabbieger-Verkehr in die Krukenbergstraße ist nicht mehr vorgesehen. Warum nicht? Eine Ausfahrt aus der Krukenbergstraße nach links auf die Bundesallee in Richtung Stadt wird -realistisch betrachtet- äusserst schwierig. Ein Rückstau bis zum „Wichern-Haus“ mit entsprechenden Belästigungen ist absehbar. Mit allen Konsequenzen in Bezug auf die Lärm-, Abgas-, Geruchsemissionen. Einfluss in die Gutachten und Planung haben diese Umstände in erkennbarer Weise nicht gefunden.	Wie unter lfd. Nr. 27.8 erläutert, ist die Krukenbergstraße Bestandteil eines vierarmigen vorfahrtsgeregelten Vollknotens. Damit ist auch die Einfahrt als Linksabbieger in die Krukenbergstraße von der Bundesallee, aus Richtung Westen kommend, möglich. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens ist die Qualität der Verkehrsabwicklung in den verschiedenen Knoten untersucht worden. Danach kann für den Verkehrsknoten Bundesallee/Krukenbergstraße/geplante Zufahrt zum neuen Lebensmittelmarkt eine Qualitätsstufe B erreicht werden. Die einzelnen Qualitätsstufen nach HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenanlagen) werden in einzelne Stufen von A bis F unterteilt. Dabei bedeutet die Stufe A „ausgezeichnete Qualität“ und die Stufe F „völlig ungenügende

		Qualität“. Nach dem Allgemeinen Rundschreiben Straßenbau Nr. 14/2015 des BMVI soll bei Planungen und Entwürfen zum Um-, Aus- und Neubau die Qualitätsstufe D als Mindestqualität zugrunde gelegt werden. Selbst wenn im Ausbauzustand negative Abweichungen zu der prognostizierten Qualitätsstufe um zwei Qualitätsstufen eintreten würden, wäre der Mindeststandard nach BMVI eingehalten. In Bezug auf Lärmemissionen wurde im Gutachten festgestellt, dass die vorhabenbedingte Zunahme des Verkehrs auf den umgebenden öffentlichen Straßen nur zu einer geringfügigen Erhöhung der Beurteilungspegel führt und eine weitergehende Betrachtung entsprechend der RLS 90 nicht erforderlich ist. Bezüglich der zu erwartenden Schadstoffbelastung der vielbefahrenen Bundesallee wird eine vorhabenbedingte Grenzwertüberschreitung nicht zu erwarten sein (siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.47). Der Schadstoffausstoß etwaiger wartender Fahrzeuge auf der Krukenbergstraße wird sich aufgrund des relativ geringen Anteils der Fahrzeuge am Gesamtfahrzeugaufkommen in dem betrachteten Abschnitt der Bundesallee nicht signifikant auf die Gesamtbelastung auswirken.
27.10	Die Linksabbieger-Spur von der Bundesallee kommend in die Stauffenbergstraße erscheint ebenfalls zu klein. Der zu erwartende Verkehr -zumal ja für die linksabbiegende Einfahrt auf den Parkplatz keine extra Zone vorgesehen ist - ist zu groß. Ein „Wooling“ wird entstehen. Wer sich über ähnliche Fehlplanungen informieren mag, kann dies an dem kürzlich neugeregelten Kreuzungsbereich „Saarstraße/ Ottweilerstraße“ tun. Sehr unglücklich! Insbesondere bei Busverkehr! Und zu Stoßzeiten! Das ist sicher kein Vorbild zur Multiplizierung.	Auch für diesen Knoten hat das Verkehrsgutachten eine gute Qualität prognostiziert (siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.7).
27.11	10. Nicht zu Ende gedacht ist auch der Verkehr auf dem Parkplatz. Hier sollen ja mitunter gleichzeitig LKW-Lieferverkehr, PKW-Kundenverkehr und auch Rad- und Fußgängerverkehr stattfinden. Sie alle kommen -mehrheitlich- über die Bundesallee auf das Grundstück. Dieser Querungs-, Such- und Rangierverkehr wird nicht hinreichend betrachtet. Der Ausblick, dass hier ein LKW quer über den Parkplatz fahren soll, um am Ende seine 10 Paletten (warum eigentlich ist der LKW nicht voll) abzuladen, fern von	Die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes ist erforderlich aber am Altstandort nicht möglich (siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5 und 3.6). Ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb der Nahversorgung erfordert eine integrierte Lage innerhalb eines Ortsteiles. Daher soll auf die verfügbare Fläche südlich der Bundesallee ausgewichen werden. Bei einer Planung im Bestand sowie innerhalb der Ortslage ist auf die konkrete Flächenverfügbarkeit Rücksicht zu nehmen. Bei damit verbundenen konfligierenden Belangen muss abgewogen werden. Die Sicherung der Nahversorgung an einem

	moderner Verkehrsführung. Diese Situation provoziert ja geradezu Konflikte, ja Unfälle. Das kann doch nicht genehmigt werden.	integrierten Standort ist ein wichtiger Belang. Die funktionalen Ansprüche werden daher auf der verfügbaren Fläche so optimal wie möglich angeordnet. So auch die Ansprüche an die Abwicklung des erforderlichen Lieferverkehrs. Um negative Auswirkungen auf die Wohnnachbarschaft soweit möglich zu minimieren, wurde eine Verkehrsführung gewählt, die eine Zufahrt im „Geradeausverkehr“ ohne zusätzliche Rangiermanöver ermöglicht. Aufgrund der Beschaffenheit, Lage und Größe der verfügbaren Grundstücksfläche ist eine getrennte Verkehrsführung von Lieferverkehr und Kundenverkehr nicht möglich. Im Übrigen ist die Parkplatzsituation am Altstandort, verbunden mit der Anlieferung, noch ungünstiger. Zur Entladung der Lieferfahrzeuge stehen diese in der Fahrgasse zwischen den Stellplätzen und dem Gebäude des Einkaufszentrums und blockieren während des gesamten Entladungsvorganges die Durchfahrt und die Benutzung mehrerer Stellplätze entsprechend der Länge des jeweiligen Fahrzeuges. Bei dem neuen Standort findet die Entladung der Lieferfahrzeuge in einer gesonderten Lieferzone statt, sodass sich etwaige Beeinträchtigungen in der Nutzung der Stellplatzanlage lediglich auf die Durchfahrt der Lieferfahrzeuge beschränkt. Nach der Prognose werden über den Tag verteilt insgesamt Lieferungen mit 2 LKW und 8 Kleintransporter erwartet. Die daraus resultierenden kurzzeitigen Beeinträchtigungen können toleriert werden. Bei der Überarbeitung der Planung im Rahmen der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf ein „Normalverfahren“ wurde das Bauvorhaben im Bauvolumen reduziert. Die Fahrgassenbreite der Stellplatzanlage konnte zugunsten einer komfortableren Nutzung verbreitert werde.
27.12	11. Es bedarf nun keiner großen Fantasie, dass - um diesen Konflikten zu entgehen - die Zulieferer sich ausserhalb der Öffnungszeiten auf das Gelände bewegen werden. Das jedoch würde bedeuten, dass diese Fahrzeuge sich bereits zu früher -und damit geschützter- Stunde in Warteposition bewegen. Dieses jedoch führt zu stark erhöhten Lärmemissionen auf dem Parkplatz oder im Wohngebiet. Diese Stellplatzwechsel verursachen zusätzlichen Lärm, der bislang nicht in die Untersuchungen eingegangen ist. Gesteigert wird dieser Park- und Suchverkehr noch dadurch, dass diese LKW in der Regel eine Kühlung besitzen, die	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.11.

	dann kräftig brummt. Fazit: Verkehrs- und Lärmschutzgutachten gehen allein von einem „best case“ aus.	
27.13	12. Da das bisherige Regelungswerk -leider immer noch- keine Regelungen zur Begrenzung der Nutzungszeit vorsieht, ist dies zwingend vorzunehmen. Gleichzeitig wird eine verbindliche Betriebszeit für Markt und Parkplatznutzung benötigt sowie entsprechende Vorrichtungen (Schranken) zur Einhaltung.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.20.
27.14	13. Das Lärmgutachten weist auch keine konkreten Positionen aus, wo Papierpresse, Müllcontainer etc. stehen. Stattdessen wird nur auf vermeintlich zu vernachlässigende Lärmwerte hingewiesen. Eine konkrete Benennung und Zugrundelegung im Falle einer tatsächlichen Bauumsetzung ist sicherzustellen. Das gleich gilt auch für die Kühlaggregate am Markt. gem. Planung sind diese ja an der „Schokoladenseite“ des Marktes angebracht. Das hat den einzigen Grund, dass dort die Lärmbelästigungen am geringsten sind. Aus „werbetechnischer“ Sicht jedoch ist dies nicht sinnvoll. Denn gerade am „Eingangstor zum Geschäft ein so „wehrhaftes“ Objekt anzubringen, widerspricht allen Erfahrungen bisheriger Betriebsführung. Sollte es daher nur eine „Nebelbombe“ sein? Und am Ende bei etwaiger Exekution des Bauvorhabens doch an andere Stelle gebaut werden? Ich bitte um Überprüfung und ggf. Sicherstellung.	Im Rahmen von Gutachten werden die Auswirkungen vorhabenbedingter Emissionen auf die benachbarte Bebauung untersucht. Dabei sind sämtliche zu erwartenden vorhabenbedingte Emissionsquellen zu berücksichtigen. Daraus abgeleitet können im Bebauungsplan nur Maßnahmen im Sinne von § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB festgesetzt werden. Dazu zählen beispielsweise die Lärmschutzwände, die Festlegung technischer Beschaffenheit von Bauelementen, wie Schallabsorptionsmaße. Maßnahmen, die sich auf ein bestimmtes Verhalten beziehen, wie Betriebs- oder Lieferzeiten, sind davon nicht gedeckt. Diese können aber im Durchführungsvertrag geregelt werden. Die tatsächliche Verwendung und Lage von emittierenden technischen Einbauten, wie Müllpresse oder Rückkühler wird zwar im Gutachten berücksichtigt, kann aber nicht auf Ebene der Bauleitplanung geregelt werden. Dies geschieht auf der Ebene der Baugenehmigung.
27.15	14. Dem Unterzeichner erschliesst sich nicht, wie sich bei gefühlt -vollständiger Versiegelung der Fläche eine Bebauung von nur 80% ergeben soll. Die GRZ von 0,8 beinhaltet doch auch die Stellplätze und Nebenbauten. Zusätzlich werden jetzt (richtigerweise aus Schallschutzgründen) die Wege noch asphaltiert, also komplett versiegelt.	Die mit dem geplanten Bauvorhaben erreichte bauliche Ausnutzung der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen einschließlich der Stellplatzflächen und deren Zufahrten wurde im Vorfeld untersucht. Die GRZ von 0,8 wird danach eingehalten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist dies explizit nachzuweisen. Die Ausführung des Oberflächenbelages der Stellplatzanlage ist dabei nicht von Belang.
27.16	Selbst wenn die Berechnung richtig sein sollte, dann drängt sich die Frage auf, wie denn die Kompensationsmaßnahmen am Ort vorzunehmen sind. Andernfalls wären doch den Belangen von Natur, Landschaft und Umwelt nicht hinreichend Rechnung getragen.	Im Rahmen der Verfahrensumstellung wurde eine naturschutzrechtliche Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Dabei ist der Versiegelungsgrad durch die festgesetzte GRZ berücksichtigt worden.
27.17	Warum aus einer GRZ von 0,4 dann eine Bebauung von GRZ 0,4 plus 50% = 0,6 und dann sogleich eine von 0,8 wird, ist für den Bürger nicht ersichtlich. Es wird	Eine festgesetzte GRZ kann als Regelzulässigkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze und ihre Zufahrten um 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8

	mit der Schwierigkeit des Vorhaben begründet. Der Eindruck einer Einseitigkeit der Bewilligung drängt sich jedoch auf. Eine Analogie sei gestattet: Ein Kinder-Schuh mit der Größe X, welcher dem Kinde nicht mehr passt, soll nun dem Erwachsenen angezogen werden. Jetzt soll der Schuh solange gedehnt werden bis es endlich (scheinbar) geht. Jede weiss, dass dieses Vorgehen seine Grenzen hat. Der Schuh ist schlicht zu klein -also trägt man dann besser einen anderen. Andernfalls erleidet doch der Kinderfuss nachhaltigen Schaden....Was diese Geschichte mit dem Bauvorhaben zu tun hat? Nun: Wir erkennen -Es passt schlicht nicht...	überschritten werden; weitere Überschreitungen können in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Bestimmungen festgesetzt werden. Aufgrund der Nutzungsbedingten Anforderungen an die Grundstücksfläche, der Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes, der Bedeutung für die Sicherung der Nahversorgung zugunsten der Allgemeinheit und zur Klarstellung der ohnehin zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ durch Stellplätze und deren Zufahrten wird die Überschreitung durch diese Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 eindeutig definiert.
27.18	15. In diesem Zusammenhang bemängelt der Unterzeichner, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgenommen wurde. Die Stellungnahme der Vorprüfung liesst sich wie eine Aneinanderreihung von Standardfloskeln aus einer Textvorlage. Aufgrund der gravierenden Auswirkungen, welche in der verschiedene Etappen der Projekthistorie bekanntlich auffielen und zu Anpassungen führten, ist dies ein Armutszeugnis. Die zuletzt attestierten, gravierenden Lärmbelästigungen, die ja zu einer erneuten Veränderung und jetzt zweiten Auslegung führten, müssen doch jedem verdeutlichen, dass eine Bagatellisierung nicht zulässig ist. Vielmehr sind die Auswirkungen auf Umwelt, Natur, Mensch und Ortsbild so groß, dass nun sogar der Werbepylon als ein „ortsbildverzerrender Gegenstand“ zurückgenommen wurde. Warum das in der UVP nicht diskutiert wurde, ist schleierhaft. Der Bürger fühlt sich -höflich ausgedrückt- missverstanden. Genauso zweifelhaft ist das monströse Objekt selbst, welches sämtliche Proportionen sprengt, sich nun gar nicht einpasst in sein Umfeld und sich anschickt, zu einer neuen Bausünde zu werden. Denn es erscheint als ein „in sich gekehrtes“ Objekt ohne Ort- und Naturbezug. Warum wird es nicht transparenter, moderner, natürlicher, flacher? Es ist wohl doch eher eine hochversiegelte, langweilige Dublette eines bereits vorhandenen Geschäftes als dass es eine architektonische, gestalterische Bereicherung ist. Vorgaben oder zumindest deutliche Anregungen der Stadtplanung wären zu begrüßen.	Die allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wird nach § 7 Abs. 1 UVPG als überschlägige Prüfung durchgeführt. Es liegt in der Natur der Sache, dass eine überschlägige Prüfung nicht ins Detail geht. Die Erörterung, welche Tiefe eine überschlägige Prüfung haben muss, ist an dieser Stelle unerheblich. Im Rahmen der Verfahrensumstellung auf ein klassisches Verfahren wurde ein Umweltbericht angefertigt, der entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches die einzelnen umweltrelevanten Belange und die jeweiligen Auswirkungen des Bauvorhabens betrachtet.

27.19	16. Warum auch das Oberflächenwasser, welches nicht mehr versickern kann, in der Voruntersuchung der UVP unerwähnt bleibt? Man weiss es nicht. Es sollte also nachgeholt werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 27.18.
27.20	17. Aufgrund seiner Bauweise, der Anordnung und seiner Größe verstösst das Objekt ohnehin gegen das lntegrationsgebot. Richtigerweise wird darauf (unter Pkt. 4.6, Siehe 14 Mitte) sogar hingewiesen. Jedoch wird keine Konsequenz gezogen aus der Analyse: „... kommt es zu einer Veränderung des Ortsbildes“. Dies geschieht an mehreren Stellen der Begründung. Die Bagatellisierung in der Abwägung ist fehlerhaft.	Das Integrationsgebot bezieht sich nicht auf das Ortsbild, sondern auf die zentralörtliche Lage innerhalb des Siedlungsgeflechtes.
27.21	18. Auffallend ist auch, dass in dieser vorlegenden Version nun wieder eine andere Parkplatzanzahl genannt wird als in den verschiedenen Versionen zuvor. (Darauf wird auch an anderer Stelle noch einmal Bezug genommen) Dabei fällt auf die verkürzte Stellplatzbreite auf. Gerade in unserer Gegend, wo viele Dienst- und Leasingfahrzeuge aus Wolfsburg gefahren werden, ist der Trend zu übergroßen Fahrzeugen SUV/ Busse/ große Limousinen auffallend. Die Stellplatzgröße muss diesem Tatbestand doch Rechnung tragen, indem eine SUV-taugliche Breite gewählt wird. Andernfalls erhöhen sich wieder Parkplatzsuchverkehr, Unfallrisiko und Rangierschäden. Die Breite der Fahrgasse erscheint in diesem Zusammenhang ebenfalls zu gering -insbesondere wegen des - vom Planer so gewollten - LKW-Verkehrs auf dem Parkplatz (s.o).	Für die Bemessung von Stellplatzanlagen, also auch die Länge und Breite der Stellplätze sowie die Breite der Fahrgassen ist die GaragenVO anzuwenden. Die der Planung zugrunde gelegte Bemessung entspricht den Mindestanforderungen. Im Rahmen der Umplanung konnten die Breite der Fahrgassen und Stellplätze auf eine für Kunden komfortablere Abmessung verbreitert werden.
27.22	19. Laut Parkplatzlämstudie - auf die ja im Gutachten mehrfach verwiesen wird- wird ein Richtwert von 0,07 Stellplätzen je Nettoverkaufsfläche genannt. 1.200 qm x 0,07 ergibt 84 Stellplätze (zzgl. Mitarbeiterstellplätze). Warum hier nur 62 (plus 23) als hinreichend angesehen. werden, ist unklar. Das Gutachten erscheint hier methodisch ungenau. lm Übrigen variiert die Anzahl der Stellplätze je nach Version des Gutachtens. Auch die Kundenströme variieren. Werden die Dinge etwa- so lange geschoben bis es passt...?	Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird nach Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf der Ausführungsbestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung bestimmt (siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.26). Die vorgesehene Anzahl der Stellplätze entspricht dem erforderlichen Bedarf nach den entsprechenden Richtzahlen.
27.23	20. Das Lärmgutachten verweist in seinen Ausführungen auf eine eigene Studie des Betreibers, die jedoch nicht hinreichend erklärt wird. Wann wurde wo und	Das Lärmgutachten verweist bei der Zusammenstellung der für die Berechnung wesentlichen Daten auf das Verkehrsgutachten, das eine Zählung der Kundenstruktur durch den Betreiber am Altstandort als Basis für

	in welcher Weise gezählt und prognostiziert? Diese Prognose nimmt er als Basis seiner Berechnungen. Dort wird eine Mitarbeiteranzahl von 20 ausgewiesen. Warum dafür nur 3 Mitarbeiterparkplätze ausgewiesen werden, ist zunächst unklar. Vielleicht sollen die Mitarbeiter ja auch auf den Kundenparkplätzen parken -oder im Wohnum-feld...Auf Seite 14 unter Pkt. 3 werden tägliche Anlieferungen von 2 LKW und 4 Kleintransporter ausgewiesen - in der Tabelle auf Seite 12 sind es hingegen 1 LKW und 4 LKW. Jeweils mit 2 Bewegungen. Die 26 Mitarbeiterbewegungen werden realiter nicht gleichmäßig verteilt, sondern wohl eher zu Schichtzeiten. lm Übrigen beginnen sie erfahrungsgemäß teilweise schon vor 7.00 Uhr. Hinsichtlich der Lärmemissionen durch Einkaufswagen ist unklar, woher die Annahme kommt, dass nur 80% der Kunden einen Einkaufswagen benutzen. Fazit: Die Analyse ist methodisch unsauber, vielleicht sogar fehlerhaft.	die Prognose der künftigen zu erwartenden Kunden anwendet. Im Verkehrsgutachten wird sowohl der Zeitraum der Kundenerfassung am Altstandort, als auch die angewandte Methodik der Kundenprognose dargestellt. Wie unter lfd. Nr. 27.22 erläutert, bemisst sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf. Dieser Nachweis umfasst sowohl die Kunden- als auch die Mitarbeiterstellplätze. Im Zusammenhang mit der Verfahrensumstellung wurden die maßgeblichen Gutachten überprüft und aktualisiert. Das Lärmgutachten wurde ebenfalls aktualisiert. Etwaige Ungenauigkeiten wurden dabei überarbeitet.
27.24	21. Insgesamt ist die Stadt verpflichtet, so zu planen, dass die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Bebauung keine unzumutbare abriegelnde, einmauernde oder erdrückende Wirkung auf eine benachbarte Wohnbebauung hat. Diese unzumutbare „Riegelwirkung", „Einmauerung" oder „erdrückende Wirkung“ kommt- unabhängig von der Einhaltung' der Abstandsflächen- vor allem bei übergroßen Baukörpern in geringem Abstand zu Nachbarwohnhäusern in Betracht Eine vergleichbare Wirkung wird von der im Plangebiet zugelassenen Bebauung und Nutzung sehr wohl ausgehen, denn allein die notwenige Lärmwand vor den Häusern Franz-Rosenbruch-Weg 1 und 3 sowie zu Bergiusstraße 2d führt im engsten Sinne des Wortes zu einem Tunnel. Entgegen der Auffassung des Investors sind infolge der Festsetzung der Baugrenzen und der die zulässige Höhe des geplanten Verbrauchermarktes bestimmenden Festsetzungen große und zugleich unzumutbare Auswirkungen auf die o.g. Grundstücke zu erwarten. Das gesamte Bild des Quartiers wird wegentwickelt von einer offenen lichten Fläche hin zu einer apokalyptisch dunklen Ecke. Der Hinweis in der Begründung (Pkt. 4.6, S.14 Unten) das ein Recht auf eine besondere Aussicht nicht bestünde ist daher als eine eklatante Verdrehung der Tatsachen zu	Dem bauordnungsrechtlichen Abstand wird im Allgemeinen nachbarschützender Charakter beigemessen. Das Erfordernis, durch Festsetzungen im Bebauungsplan darüberhinausgehende Abstände zu sichern, um die Belange des Nachbarschutzes zu berücksichtigen, mag in Fällen ableitbar sein, wenn eine neu hinzutretende Bebauung bezüglich Höhe und Kubatur völlig von der benachbarten Bebauung abweicht. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich zwar nicht um eine Wohnbebauung, bezüglich der Kubatur und Höhe sind die Abmessungen durchaus als verträglich zu betrachten (siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4).

	verstehen. Nicht der Bewohner ist hier der „Täter“ sonder den Investor!	
27.25	22. Ausgangspunkt der Lärmbemessungen sind Verkehrsdaten des Institutes WVI. Diese Daten, veröffentlicht auf der Website der Stadt Braunschweig, eingesehen am 22.01.16, zeigen Daten aus dem Jahre 2007. Es wird stark angezweifelt, ob diese fast 10 Jahre alten Daten hinreichend aktuell sind für das Lärmschutzgutachten, die Bebauungsplanung und für die Gesundheitsvorsorge der Bürger. Die Studien für Verkehr und Lärm sind also fehlerhaft.	Die Behauptung, das Verkehrsgutachten verwende nicht aktuelle Daten aus dem Jahr 2007 ist falsch. Das Gutachten verwendet ein Verkehrsmodell aus dem Jahr 2010, dass die Belastungsveränderung im KFZ-Verkehr auf den Zeithorizont 2020 berechnet. Im Rahmen der Bebauungsplanverfahrensumstellung auf ein klassisches Verfahren wurde das Verkehrsgutachten aktualisiert und die aktuellen Prognosewerte für den Zeithorizont 2030 zugrunde gelegt.
27.26	23. Auf Seite 1 des Lärmschutzgutachtens wir auch ausgewiesen, dass sich 980 Fahrzeuge hinzuaddierten. Diese würden sich zu 30 auf die Stauffenbergstraße ergiessen. Wieso hier der PKW-Zusatzverkehr nicht erwähnt wird, ist nicht klar. Ob er im Berechnungsalgorithmus hinreichend enthalten ist, kann der Bürger nicht erkennen.	Nicht auf Seite 1, sondern auf Seite 10 des Lärmgutachtens ist die Aussage zu finden, dass sich die 980 hinzukommenden Kfz/d zu 30 % auf die Stauffenbergstraße und zu 70 % auf die Bundesallee aufsplitten. Diese Aussage wurde im Zusammenhang mit der Beurteilung getroffen, ob sich der Beurteilungspegel auf den Verkehrslärm der öffentlichen Straße um mehr als 3 dB erhöht und damit verbunden die Kriterien der RLS 90 anzuwenden sind. Dies träfe zu, wenn durch das Vorhaben eine Erhöhung des Verkehrslärms um mindestens 3dB(A) oder erstmalig eine Überschreitung der Sanierungsgrenzwerte zu erwarten wäre. Die Sanierungsgrenzwerte werden deutlich unterschritten. Eine Erhöhung der Lärmpegel um 3 dB(A) entspricht einer Verdoppelung der Emissionen, in diesem Fall der Verkehrsbelastung. Im Hinblick auf die aus der Verkehrszählung im Oktober 2017 ermittelten Verkehrsmenge von ca. 2.000 Kfz/24h auf der Stauffenbergstraße wäre selbst bei einer Annahme für den abfließenden Kundenverkehr zu 100 % über die Stauffenbergstraße mit den 980 prognostizierten Kfz/d die Lärmpegelzunahme geringer als 3 dB(A) und in Bezug auf die Kriterien der RLS 90 nicht relevant.
27.27	24. Angenommen werden Öffnungszeiten von 08.00 bis 21.00 Uhr. Daraus werden Ruhezuschläge im Zeitraum 20-21 h festgelegt. Die frühes Stunde muss jedoch auch berücksichtigt werden, da die Mitarbeiter und auch „Frischelieferanten“ für Backwaren/ Obst & Gemüse/ Molkereiprodukte ja schon ab 06.00 Uhr tätig sein müssen. Diesem Tatbestand wurde nicht hinreichend Rechnung getragen.	Im weiteren Verfahren wurde das Lärmgutachten aktualisiert und die entsprechenden Ruhezeitenzuschläge modifiziert. Dabei wurde jeweils eine halbe Stunde vor und nach der vorgesehenen Öffnungszeit berücksichtigt.
27.28	25. Insgesamt fällt auf, dass das Lärmgutachten an vielen Stellen stark fehlerbehaftet ist. Es ist insgesamt nicht nachprüfbar, es kann nicht validiert werden.	Im Rahmen des nachfolgenden Verfahrens wurde das Lärmschutzkonzept weitergehend überarbeitet und etwaige Ungenauigkeiten ausgeräumt, sodass die Immissions-

	Die getroffenen Annahmen und Stellschrauben werden so getroffen, dass offensichtlich gelten soll: Was nicht passt, wird passend gemacht. Beispiele gibt es viele: Höhe der Quellen, Anhaltewege auf der Parkfläche, Start-/ Stopp-Vorgänge am Rolltor, fehlerhafte Höhen am Immissionsort, Abschirmwirkungen u.v.m. Die Angaben sind vorsätzlich intransparent gehalten. Geltender Anspruch und gleichzeitig rechtliche Vorgabe, dass die Bauplanung mittels des Gutachtens auf der sicheren Seite sein sollte, wurde m.E. fahrlässig missachtet. Es rächt sich einmal mehr, dass Planung und Gutachten aus der Hand gegeben werden. So schafft man weder Akzeptanz noch Vertrauen.	richtwerte nach TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten werden.
27.29	Die Planung akzeptiere ich aus den o.a. dargelegten Gründen nicht.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
27.30	Im Übrigen und grundsätzlich verweise ich auf meine Einwendungen wie in erster Auslegung wirksam eingebracht. Diese halte ich in vollem Umfang aufrecht und wiederhole sie hiermit.	Die Einwendungen sind in Anlage 7a, lfd. Nr. 68 der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
27.31	Die Tatsache, dass meine grundsätzlichen Einwendungen -und diejenigen vieler anderer Bürger- bislang keinerlei Eingang gefunden haben, ist sehr betrüblich und lässt doch erheblichen Zweifel an der Abwägungsrichtlinie aufkommen. Die rechtliche Grundlage, auf welcher das Vorhaben steht, wird zunehmend zweifelhafter.	Die vorgebrachten Einsprüche und Wünsche sind ausgewertet worden. In der Bauleitplanung sind die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen. Nicht jeder Belang vermag sich durchzusetzen. Bei konfligierenden Belangen wird im Rahmen der Abwägung zugunsten oder zulasten eines Belanges entschieden. Bei dem hier vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden die Details geändert, für die ein Änderungsbedarf erkennbar war. Der Rat der Stadt Braunschweig entscheidet abschließend über die Wertung der Belange und deren Abwägung üblicherweise zum Satzungsbeschluss. Über diese Vorgehensweise wurden die Bürgerinnen und Bürger in der Empfangsbestätigung informiert.
27.32		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

28	**Stellungnahme Nr. 28** **Schreiben von *Name* vom 26.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
28.1	Ich bin ein Sohn von *Name*, *Straßenname* 4, und wir sind massiv von Ihren Planungen betroffen. Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen erneut wie folgt Stellung. Es bestehen immer noch in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5 sowie lfd. Nr. 3.6.
28.2	1. Die dem Plan zugrundeliegende Entscheidung, dass eine weitere Kindertagesstätte im Kanzlerfeld nicht gebraucht wird datiert aus dem Jahre 2009 und ist nicht nachvollziehbar, da der Öffentlichkeit nicht bekannt. Das Kanzlerfeld unterzieht sich einem starken Generationsumbruch, der mit einem Zuzug von jungen Familien einhergeht, die alle einen nahegelegenen Kindergartenplatz benötigen. Es ist dringend geboten, diese Prämisse zu überprüfen und nachvollziehbar zu machen. Dazu fordere ich Sie im Sinne einer ausgewogenen Abwägung auf.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 8.2.
28.3	2. Nach BauGB §34 ist ein Bauvorhaben innerhalb bekannter Ortsteile nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist, d.h. dass die vorhandenen Straßen den durch das Vorhaben ausgelösten Verkehr bewältigen kann. Dieses darf bezweifelt werden. Das Verkehrsgutachten beruht auf Zahlen vom Sommer 2012. Durch neue Bebauungsgebiete in Lamme, den Generationsumbruch im Kanzlerfeld und die zunehmenden Staus auf der A2 und die daraus resultierenden Umleitungsverkehr durch das Kanzlerfeld belasten den Verkehrsknoten Stauffenbergstraße/Bundesallee massiv. Diesen Knotenpunkt, der einen fließenden Verkehr verlangt durch Abbieger zu belasten kann nicht sinnvoll sein. Hinzukommt, daß die Verkehrszählung im Sommer stattfand. Eine nicht repräsentative Zeit, da viele Urlaub haben und andere auf Fahrräder umsteigen.	Bei der Beurteilung des geplanten Bauvorhabens ist nicht § 34 BauGB anzuwenden. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, daher ist der § 30 BauGB anzuwenden. Aber auch hier besteht das Erfordernis einer gesicherten Erschließung für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens. Das Grundstück ist grundsätzlich erschlossen. Mit Hilfe eines Verkehrsgutachtens wurden die Auswirkungen auf die vorhandene Erschließung untersucht. Dabei wurden verschiedene Belastungen simuliert und im Ergebnis festgestellt, dass im heutigen Ausbauzustand und mit dem bestehenden Signalprogramm auch unter künftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen eine gute Qualität des Verkehrsablaufs zu erwarten ist und die Verkehrsströme leistungsfähig abgewickelt werden können. Die Qualitätsstufen von Verkehrsabläufen werden in 6 Kategorien (A-F) unterteilt, wobei für Planungen die Qualitätsstufe D als Mindestqualität zugrunde zu legen ist. Die bei dieser Planung prognostizierte Qualitätsstufe erreicht die Stufe B. Selbst wenn das künftige durch das Bauvorhaben verursachte Verkehrsaufkommen deutlich höher als prognostiziert ausfallen würde, ist anzu-

		nehmen, dass auch bei einer Verschlechterung der Qualitätsstufe noch eine ausreichende Mindestqualität und damit eine ausreichende Erschließung gesichert ist.
28.4	Es ist nicht hinzunehmen, dass auch bei der emeuten Auslegung mit dem alten Datenmaterial gearbeitet wird.	Im Rahmen der Umstellung auf ein klassisches Bebauungsplanaufstellungsverfahren wurden alle maßgeblichen die Planung begleitenden Fachgutachten auf Aktualität überprüft und bei Bedarf überarbeitet. Auch das Verkehrsgutachten wurde aktualisiert. Im Ergebnis wurde bezüglich der Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens Bundesallee/ Stauffenbergstraße im derzeitigen Ausbauzustand nach wie vor eine zu erwartende Verkehrsabwicklung in sehr guter und auch für die Spitzenzeiten in befriedigender Qualität festgestellt.
28.5	3. Die Kundenzählung als Basis der Verkehrs- und Lärmprognose wurde vom Betreiber selbst durchführt. Eine Woche im Januar als Basis für das ganze Jahr. Diese Datenbasis ist und bleibt ungenügend.	Es gibt für die Ermittlung von Kundenprognosen kein verbindlich vorgeschriebenes Ermittlungsverfahren, aber verschiedene allgemein anerkannte Verfahren, die im Ergebnis durchaus abweichen. Da es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um die Verlagerung und Erweiterung eines vorhanden Lebensmittelmarktes mit im Wesentlichen gleichbleibendem Einzugsbereich handelt, ist die vom Gutachter angewendete Ermittlung der Kundenprognose nach Bosserhoff im Analogieschluss über das bisher vorhandene Kundenaufkommen gerechtfertigt.
28.6	4. Die Schlußfolgerung, daß die Kundenzahl/ Fläche bei einer größeren Fläche nicht steigen wird, ist falsch. Sollte die Kundenzahl nicht steigen, bedürfte es ja gar keines Neubaus. Gerade der Anstieg der Kundenzahl ist ja das Ziel, um die angeblich mangelnde Wirtschaftlichkeit zu erhöhen.	Bei einer Vergrößerung der Verkaufsfläche ist auch mit einer Zunahme der Anzahl von Kunden zu rechnen. Im Allgemeinen steigt das Warenangebot jedoch nicht linear zum Anstieg der Verkaufsfläche, da die Waren großzügiger präsentiert werden. Die Anzahl der Kunden erhöht sich ebenfalls nicht linear zur Verkaufsflächenerhöhung. Dies ist bei der Prognose berücksichtigt.
28.7	5. Zudem ist die Höhe und Größe des Gebäudes nicht hinzunehmen und wird den Charakter des Ortsbildes maßgeblich beeinflussen. Hier können auch beschönigende Begriffe wie „Solitärstellung“ oder „filigrane Dachkonstruktion“ nicht hinwegtäuschen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.
28.8	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bür-ger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, sodass	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.12.

	Zweifel aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füssen steht.	
28.9		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
29	**Stellungnahme Nr. 29** **Schreiben von *Name* vom 25.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
29.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5 sowie lfd. Nr. 3.6.
29.2	1. Vor Jahrzehnten, als unsere Familie das Kanzlerfeld als Heimat wählte, war es die grüne Umgebung und die Aussicht am Feldrand zu wohnen, die den maßgeblichen Ausschlag gaben. Unser Vertrauen in diesen Bestand enttäuschten Sie bereits mit der Erweiterung der Bebauung in der Bergiusstraße. Doch das nun geplante Vorhaben übersteigt alle Vorstellungen. Direkt in das gewachsene Wohngebiet möchten Sie ein Koloss, ein Gewerbe bauen, welches uns gänzlich des Freiraumes beraubt. Das Gebäude ist viel zu hoch -hat keinerlei Anpassung an die Umgebung und die geplanten Lärmschutzmaßnahmen sind lächerlich. Was nützt eine 2,60 m Wand, gegen eine Fassade von 30 m Länge und 7 m Höhe? Das Vertrauen wird gebrochen. Ich widerspreche Ihren monströsen Planungen	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.2 sowie lfd. Nr. 4.4.
29.3	2. Sie nennen als Basis des Bauvorhabens immer noch die Sorge um die Nahversorgung. Woher nehmen Sie diese Grundaussage? Der jetzige Laden ist immer gut besucht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5 sowie lfd. Nr. 3.6.
29.4	Ein alternativer Betreiber würde ihn zudem auch gerne betreiben. So sieht mangelnde Nahversorgung nicht aus. Ich erhebe Einspruch gegen Ihre Grundprämisse.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.2.
29.5	3. Wir Anwohner leiden schon unter dem stetig zunehmenden Verkehr der Bundesallee. Die Verpflichtung der Stadt wäre es, uns Anwohner vor dem Lärm zu schützen. Doch stattdessen, wird durch das geplante Vorhaben der Verkehr noch zusätzlich steigen und diesem noch der Lärm des Gewerbebetriebes mit seinen Spitzen -Türen schlagen, Einkaufswagen Geklapper, Anlieferung, Hydraulik- hinzugefügt. Eine Belastung, die für uns als Anwohner nicht	Die Zunahme des Verkehrs und die damit verbundene Beeinträchtigung der Bevölkerung ist bei der Abwägung in der Tat zu berücksichtigen. Allerdings ist dabei nicht nur die Auswirkung auf die unmittelbar angrenzende Wohnnachbarschaft zu betrachten, sondern auch die Auswirkungen auf andere betroffene Wohngebiete. Mit der Umsetzung des Planvorhabens ist durchaus eine Erhöhung des Verkehrs in unmittelbarer Nachbarschaft zu erwarten, verbunden mit einer

	hinzunehmen ist. Hier hilft auch eine Erhöhung der Lärmschutzwand, wie Sie sie in der neuen Planung vornehmen nicht hinreichend.	Zunahme des Verkehrslärms und der Luftschadstoffbelastung. Allerdings ist dabei in die Abwägung mit einzubeziehen, dass durch die Stärkung und Sicherung der Nahversorgung vor Ort der Verkehr zu benachbarten Versorgungsstandorten vermieden werden kann. Zum einen werden die in der Nachbarschaft anderer Einkaufsstandorte lebenden Anwohner weniger belästigt. Zum anderen ist davon auszugehen, dass bei fehlender Nahversorgung vor Ort die Fahrten zu benachbarten Versorgungsstandorten insgesamt in der Bilanz zu mehr Fahrten und gefahrenen Kilometern des MIV mit in der Summe mehr Schadstoffausstoß führen würde und damit die verkehrsbedingte Umweltbelastung insgesamt höher ausfallen würde. Allerdings ist bei der Gesamtabwägung der Schutzanspruch der direkt betroffenen Wohnnachbarschaft zu berücksichtigen in Bezug auf die Einhaltung von Immissionsgrenzwerten.
29.6	4. Die Annahme, der neue Supermarkt könne mit zwei LKW täglich hinreichend beliefert werden, muss als zu gering angenommen werden. Der heutige Markt wird deutlich häufiger beliefert. Der regionale Anspruch des Betreibers erfordert zudem Anlieferungen verschiedenster regionaler Anbieter. Ich bitte weiterhin um Überprüfung dieser Daten von neutraler Seite - es gibt für Märkte dieser Größenordnung Erfahrungswerte. Alleine der heutige -viel kleinere- Markt wird deutlich häufiger beliefert.	Für die Belieferung des Marktes wurden 10 Lieferungen pro Tag angenommen, davon 2 große LKW.
29.7	5. Auch darf bezweifelt werden, dass die LKW-Entladung hinreichend lang ist, um die Anlieferung zu kapseln. Wo wird festgesetzt, dass die Rolltore auch im Alltag stets geschlossen sind?	Im Durchführungsvertrag wird verbindlich geregelt, dass das Be- und Entladen nur in der Lieferzone bei geschlossenen Rolltoren erfolgen darf. Davon ausgehend, dass nach Straßenverkehrsordnung die höchstzulässige Länge eines Sattelschleppers max. 16,5 m betragen darf, ist davon auszugehen, dass die vorgesehene Länge der Lieferzone ausreichen wird.
29.8	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, sodass Zweifel aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füssen steht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.12.

29.9		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
30	**Stellungnahme Nr. 30** **Schreiben von *Name* vom 23.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
30.1	Durch Bekannte in Kanzlerfeld und Lehndorf nehme ich regen Anteil an dem geplanten Bauvorhaben OE39. Ich kann nicht gutheißen, dass dort ein Markt entstehen soll, der zwar als Nahversorger gedacht ist, aber nicht als solcher geplant wird. Wie sonst lässt sich erklären, dass sich der Parkplatz derart überdimensioniert darstellt?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.26.
30.2	Oder dass tatsächlich die gesamte Wiese bebaut werden soll? Dass die Größe des eigentlichen Marktgebäudes auch einen Realkauf fassen könnte?	Der Vergleich mit einem Realkauf-Markt geht ins Leere, da solche Märkte eine mit Faktor 10 größere Verkaufsfläche aufweisen, sich in der Regel nicht in integrierter Lage befinden und in erster Linie einen überörtlichen Einzugsbereich haben.
30.3	Dazu kommen die Fahnenmasten, die ihrem Werbecharakter zufolge Einkäufer aus weiter entfernt liegen Gebieten dazu animieren sollen, in diesem Markt einzukaufen. Das spricht nicht für einen Nahversorger.	Das Vorhandensein von Fahnenmasten lässt weder Rückschlüsse auf die Größe eines Marktes oder seines Einzugsbereiches zu.
30.4	Außerdem ist der gesteigerte Strom von Kunden, die mit dem Auto von weiter herkommen, nicht mit dem Umweltschutzgedanken zu vereinbaren, dem Sie sich, als Amt für Stadtplanung und Umweltschutz, nicht nur dem Namen nach verschrieben haben.	Der geplante Markt ist auf die Nahversorgung und damit auf Kunden aus der Umgebung ausgerichtet. Dass Kunden aus der Umgebung ggfs. im Rahmen des Mitnahmeeffektes hier ihren Einkauf erledigen, ist nicht auszuschließen. Konzeptionell ist das Planvorhaben nicht auf einen Kaufkraftzufluss aus der Umgebung ausgerichtet.
30.5	Der Nahversorger in Lehndorf hingegen versucht durch Reduktion seines Warenkontingents schon, die Anwohner in den Edeka im Kanzlerfeld zu locken (Aussage von Bekannten, denen der Schwund von Artikeln in Lehndort auffällt). Sollte der Edeka im Kanzlerfeld neu bauen, wird der Laden in Lehndorf aufgeben. Wie ist das mit dem Anspruch, in jedem Stadtteil für nicht so mobile Mitbürger einen Nahversorger zu garantieren, zu vereinbaren?	Der Betreiber des Marktes im Kanzlerfeld ist identisch mit dem Betreiber in Lehndorf. Der Vorhabenträger hat sich im Rahmen des Grundstückskaufvertrages verpflichtet, dass der Markt in Lehndorf nach Eröffnung des neuen Marktes im Kanzlerfeld mindestens 10 Jahre weiterbetrieben wird.
30.6	Ein neuer Nahversorger sollte: 1. Die Größe eines Nahversorgers nicht überschreiten, da es für Getränkemarkt und /oder Drogerie den dann leerstehenden Markt gibt.	Im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens wurde die für eine Nahversorgung verträgliche Verkaufsflächengröße ohne negative Auswirkungen auf die Versorgungsstandorte benachbarter Stadtteile untersucht und abgeleitet.
30.7	2. nur einen begrenzten Platz an Parkplätzen vorhalten, da schließlich der schon erschlossene Parkplatz beim alten Markt noch Parkraum bietet.	Der Parkraum am Altstandort dient den dort vorhandenen Nutzungen. Der neue Markt muss seinen Stellplatzbedarf auf seinem Grundstück selbst nachweisen. Zum Stellplatzbedarf siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.26.

30.8	3. ohne Fahnen auskommen, da der Standort den Anwohnern bekannt ist und es nicht Sinn des Nahversorgers sein kann, zusätzliche Käufer anzuwerben.	Von den geplanten 6 Fahnenmasten als Werbeträger ist auf 3 Masten an der Stauffenbergstraße verzichtet worden aus Rücksichtnahme der benachbarten Wohnbebauung.
30.9	4. einen Großteil der Wiese übriglassen, damit der grüne Charakter dieses Stadtteils erhalten bleibt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.2.
30.10		**Vorschlag der Verwaltung:** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
31	**Stellungnahme Nr. 31** **Schreiben von *Name* vom 27.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
31.1	Der Wortlaut der Einwendung ist identisch mit der Einwendung unter lfd. Nr. 8.1 bis 8.4.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 8.1 bis 8.4.
31.2		**Vorschlag der Verwaltung:** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
32	**Stellungnahme Nr. 32** **Schreiben von *Name* vom 31.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
32.1	Hiermit bringe ich meine Einwände gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39 vor. Ich bin aus folgendenGründen generell gegen einen Neubau eines Nahversorgers im Plangebiet: • Wegfall des gut genutzten Bolzplatzes: Ich sehe keine Möglichkeit, diesen in angemessener Entfernung zu ersetzen. Es wurden noch keine überzeugenden Vorschläge gemacht, wo sich eine geeignete, zentrale Ersatzfläche für den Bolzplatz findet. Es gibt keine Aussage, wann dieser zur Verfügung stehen wird. Da der Bolzplatz auch von jungen Kindern genutzt wird, ist es aber erforderlich, spätestens mit Baubeginn einen Ersatz zur Verfügung zu stellen, denn eine längere Zeit ohne Ersatz ist gerade für Kinder in der Entwicklungsphase kritisch. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass auch die kleineren Kinder diesen erreichen können! Da ist eine Entfemung bis zum Oskar-Fehr-Weg zu groß. Außerdem ist diese Fläche wegen der dortigen Stromleitungen ungeeignet. Es gibt immer wieder Vorfälle mit gerissenen Stromleitungen, z.B. Türkshof (November 2013).	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.18.
32.2	• Die Anwohner wurden vor der Umwidmung der Fläche von einer Nutzung für eine Kindertagesstätte zu einer Freigabe für den Einzelhandel nicht informiert. Auch wenn die Anwohner hier in der Holschuld sind, ist es doch recht erstaunlich, dass	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.3.

	vor der Umwidmung nichts „durchgesickert“ ist. ich finde es eine Unverschämtheit, dass die Bürger hier übergangen wurden. Auch für den Betreiber sollte es ja wohl von Interesse sein, eine gute Nachbarschaft zu pflegen. Schließlich sind diese Nachbarn ja auch die potentiellen Kunden -oder auch nicht!	
32.3	• Ich habe den Eindruck, dass dem Wunsch des Betreibers, auf der gegenüberliegenden Freifläche einen Neubau zu errichten, zu schnell nachgegeben wurde. Ich glaube, dass damals (in 2009) nicht genügend Anstrengungen unternommen wurden, einen anderen Betreiber zu suchen, der bereit gewesen wäre, an dem alten Standort durch Umbaumaßnahmen einen Nahversorger zu eröffnen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5 sowie lfd. Nr. 3.6.
32.4	Im Übrigen gibt es ja inzwischen einen Interessenten, der an der alten Stelle nach Umbauten einen Markt betreiben würde.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.2.
32.5	Ich erhebe folgende Einwände gegen die o.g. Pläne: • Wo und wie werden die Anlieferungszeiten festgelegt? Sind die Angaben in Anlage 5, Punkt 5.8 verbindlich? Sind diese sicher oder kann der Betreiber Ausweitungen der Zeiten beantragen und besteht die Möglichkeit, dass verlängerte Zeiten bewilligt werden? Dieses lehne ich ab.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.11.
32.6	• Wo sollen die haustechnischen Anlagen aufgebaut werden? Eine weitere Lärmbelastung auf der Westseite ist nicht hinnehmbarl!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.14.
32.7	• In den Bauzeichnungen kann ich keine Begrünung der Dachflächen sehen. Welche Dachflächen sollen denn begrünt werden? ln der Anlage 2a heißt es, dass die Flachdächer über den niedrigen Bauteilen begrünt werden sollen. Aber die befinden sich doch unter dem großen Dach! Welche Pflanzen sollen denn da im Schatten wachsen. inwieweit ist die Begrünung verbindlich und wie hoch ist der Anteil der begrünten Dachfläche? Oder entfällt sie, wenn der Bau genehmigt ist?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.15.
32.8	• ln den ausgelegten Plänen wird in Anlage 5 unter Punkt 5.9.1 ein 20kV-Netz-kabel erwähnt. Wo genau befindet sich dieses? Ich kann das in den Bauzeichnungen nicht finden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.8.
32.9	• Ich lehne die Aufstellung von 3 bis zu 6,0m hohen Fahnen(masten) ab, da diese zu unnötiger Lärmbelastung beitragen. Selbst innenliegende Seile bergen noch die Gefahr von Pfeifgeräuschen und die flatternden Fahnen erzeugen auch Lärm.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.11.

	Hier würde es sicherlich akzeptablere Alternativen geben.	
32.10	• Ich lehne den Bau dieses Gebäudes ab, da er vor allem durch den Einsatz von viel „Wellblech“ und auffälligen königsblauen Stahlträgem und einer Höhe von 6,70-8,45m auf einer Länge von ca. 50m definitiv den Charakter einer lndustrieimmobilie hat und daher nicht in ein»Wohngebiet passt!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.17.
32.11	• Ich kann nicht ersehen, dass auf der Westseite des Plangebietes» der erforderliche Mindestabstand von 3m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird! Hier grenzt der bis zu 7,25m hohe Gebäudekomplex anscheinend fast direkt an den Gehweg der Stauffenbergstraße!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.7.
32.12	• Es fehlt auf den Plänen der Fahrradweg an der Nordseite (auf der Bundesallee, stadteinwärts). Soll dieser entfallen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.18.
32.13	• Die Ausfahrt der LKWs aus der Ladezone ist kritisch. Zum einen besteht die Gefahr, dass sie bei der Ausfahrt aus der Behausung vor allem von rechts kommende Fußgänger übersehen, da die Gebäudewand die Sicht versperrt, zum anderen besteht die Gefahr, dass der ausfahrende LKW wegen seines großen Wendekreises auf die Gegenfahrbahn der Stauffenbergstraße gerät und dort den Verkehrsfluss behindert.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.10.
32.14	• Die Anlieferungszone liegt sehr ungünstig. Hier werden die Anlieger insbesondere der Stauffenbergstr.2B, 2A, des Franz-Rosenbruchwegs 1 und 3, aber auch der Julius- Leberstraße lärm- und lichttechnisch (Scheinwerfer der LKWs bei Dunkelheit, besonders bei früher Anlieferung in der dunklen Jahreszeit) belastet. Die Anlieferungszone sollte auf der Nordseite untergebracht werden, da dort keine direkt angrenzenden Nachbarn gestört werden, bzw. die Entfemung zu anderen Wohnhäusern größer sind.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.9.
32.15	• Der Wegfall eines großen Teiles des Baumbestandes ist sehr bedauerlich. Umso bedauerlicher ist, dass bei der Neuplanungnun noch ein Baum mehr zugunsten der drei Parkplätze an der Zufahrt von der Stauffenbergstraße entfällt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.12.
32.16	• Anlage 5, Punkt 5.10.1: Es ist für mich unklar, wo nun Werbeanlagen erlaubt sind. Ich lehne Werbung nach außen, insbesondere an der West- und Südseite ab!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.16.

32.17		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
33	**Stellungnahme Nr. 33** **Schreiben von *Name* vom 01.02.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
33.1	Ich möchte, dass der Bolzplatz und die Wiese erhalten bleiben. Der alte Busch- und Baumbestand auf dem Gelände sorgt für gute Luft und hält Wind und Lärm ab.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.2.
33.2	Eine Nutzung des Grundstückes sollte ausschließlich für soziale Projekte für Kinder-, Jugend- oder Senioreneinrichtungen beschränkt werden. Durch den Generationenwechsel und dem Neubaugebiet am Buchenberg fehlen im Kanzlerfeld vermehrt Krippen- und Kindergartenplätze.	Die Versorgung eines Gebietes mit Einrichtungen für die Kinderbetreuung und Senioren sowie Jugend-Spielplätze sind soziale Infrastruktureinrichtungen und eine Aufgabe der kommunalen Daseinsfürsorge. Betreuungsangebote für Krippen-und Kindergartenplätze stehen innerhalb des Stadtbezirkes und Einrichtungen für Senioren innerhalb des Stadtgebietes in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die Sicherung der Nahversorgung ist gleichermaßen eine Aufgabe der kommunalen Daseinsfürsorge. Nahversorgungseinrichtungen erfordern eine integrierte Lage. Der Sicherung der Nahversorgung durch Schaffung eines neuen Planungsrechtes zur Umsiedlung und Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelbetriebes in zentraler Lage des Stadtteiles wird insofern der Vorzug gegeben.
33.3	Auch die Betreuung von Schulkindem im Hort, Angebote während der Ferien und allgemeine Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche wären wünschenswert.	Eine Einrichtung für Schulkindbetreuung ist nicht erforderlich, da die Grundschule in Lehndorf mit Beginn des Schuljahres 2018 / 2019 auf Ganztagsbetrieb umgestellt wird.
33.4	Der Bolzplatz befindet sich in einer sehr zentralen Lage. Eine Verlegung würde eine schlechtere Erreichbarkeit bedeuten.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.18.
33.5	Die Begründung für die Umwidmung des Grundstückes war die Sicherstellung der Nahversorgung. Der jetzige Betreiber des EDEKA -Marktes hat damit gedroht, sich aus dem Kanzlerfeld und Lehndorf zurückzuziehen, wenn er nicht einen neuen Markt bauen dürfe. Die Möglichkeiten, den alten Standort zu renovieren und zu erweitern, kamen für ihn nicht in Frage. Inzwischen hat sich aber ein anderer Betreiber bereit erklärt, den bisherigen Markt am alten Standort weiterzuführen. Die Bedingung ist aber die Sicherheit, dass auf der Wiese gegenüber kein Neubauprojekt entstehen kann.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5 sowie zu lfd. Nr. 16.2.
33.6	Was geschieht mit der AltImmobilie, wenn der Einkaufsmarkt umzieht? Wer soll dort sein Geschäft betreiben, wenn auf der anderen Straßenseite ein Vollversorger ist? Die Befürchtung ist groß, dass der Laden leer	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.48.

	stehen und verwahrlosen wird. Auch die anderen Geschäfte, die ihre Läden im Einkaufszentrum haben, werden dadurch beeinträchtigt werden und Kunden verlieren.	
33.7	Das jetzige Angebot des Nahversorgers ist völlig ausreichend. Aber es ist erfahrungsgemäß einfacher, neu zu bauen als zu renovieren.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6.
33.8	Die Größe des geplanten Neubaus ist völlig überdimensioniert, sowohl in Fläche, als auch in Höhe.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.
33.9	In diesem reinen Wohngebiet gab es bei Bau und Planung der Häuser viele Auflagen, die strikt eingehalten werden mussten. Allen Hinteranliegern der Bergiusstraße war es z. B. verboten, einen Zugang zur Bundesallee zu bauen. Warum geschieht das nicht auch bei dem neuen Einkaufsmarkt?	Zu Beginn der Planung war eine Zufahrt zum geplanten Lebensmittelmarkt ausschließlich über die Stauffenbergstraße vorgesehen. Aufgrund massiver Einwendungen von Bürgern aus der Nachbarschaft wurde eine zusätzliche Zufahrt von der Bundesallee geprüft und in die Planung aufgenommen.
33.10	In das Gesamtbild der Siedlung passt er weder von der Optik noch von der Höhe.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.
33.11	Auch die Anzahl der geplanten Parkplätze ist viel zu groß. Das legt die Vermutung nahe, dass der Markt nicht nur die Kanzlerfelder Bürger versorgen, sondern auch eine Konkurrenz für die anderen nahe gelegenen Märkte werden soll.	Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze bemisst sich nach den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf entsprechend der Ausführungsbestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO. Im Rahmen der Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes im aktualisierten Einzelhandelsgutachten wurde die Verträglichkeit des geplanten Marktes ohne negative Auswirkungen auf Nahversorgungsbereiche benachbarter Stadtteile nachgewiesen. Darüber hinaus wurde bestätigt, dass das Planvorhaben die Voraussetzung zur Einstufung als wohnortbezogener Nahversorger erfüllt.
33.12	Außerdem muss man die Änderung des Kaufverhaltens in Betracht ziehen. Schon jetzt bieten viele Lebensmittelmärkte einen Bestell- und Bringdienst an.	Der Online-Handel hat zweifelsohne in den letzten Jahren im Sektor des aperiodischen Bedarfs wie Textilien, Einrichtungsgegenstände, elektrotechnische und elektronische Erzeugnisse etc. enorm an Bedeutung gewonnen. Im Bereich des Lebensmittelhandels ist die Bedeutung des Online-Handels relativ gering. Nach Erhebungen des Handelsverbandes Deutschland (HDE) von 2016, veröffentlicht 2017, beträgt der Anteil des Online-Handels am Lebensmitteleinzelhandel bisher nur 1 %. Auch wenn in Ballungscentren diesbezüglich Steigerungsraten erzielt werden konnten, wird dies die klassische Nahversorgung in absehbarer Zeit nicht ersetzen. Ein Leerstand aufgrund der Konkurenz des Online-Handels ist somit in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. I

33.13	Die Geräuschkulisse durch an- und abfahrende Fahrzeuge, öffnen und schließen von Autotüren und Kofferräumen, sowie das Klappern der Einkaufswagen wird sich störend bemerkbar machen. Auch die Belastungen von Lärm und Luftverschmutzung, die durch vom Parkplatz an- und abfahrende Fahrzeuge verursacht werden, werden den Anliegem zugemutet. Auch nach den Neuberechnungen ist es fraglich, ob die geplanten Schallschutzwände in der vorgesehenen Höhe ausreichend sein werden. Das wird aber billigend in Kauf genommen.	Zum Thema <u>Lärm:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.71 und lfd. Nr. 12.72. Zum Thema <u>Luftverschmutzung:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.47.
33.14	Wie und von wem wird der Bereich zwischen den Grundstücken Bergiusstr. 2 E und 2 F und der Schallschutzwand gereinigt und gepflegt?	Für die Pflege der Grundstücksfläche zwischen Grenzzaun und Lärmschutzwand wird der künftige Eigentümer (Vorhabenträger, ggfs. Rechtsnachfolger) zuständig sein.
33.15	Wegen der geplanten Ein- und Ausfahrt zur Bundesallee, die nur ca. 7 m von unserem Grundstück entfernt sein wird, wird eine neue Verkehrsführung auf der Bundesallee nötig sein. Wer trägt die Kosten des Umbaus und der Instandhaltung?	Die Kosten für den Umbau trägt der Vorhabenträger.
33.16	Durch den Fuß- und Radweg, der dort entlanggeht, wird ständig angehalten und wieder angefahren werden müssen, was die Abgassituation verstärken wird.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.47.
33.17	Auch auf der Bundesallee wird es zu Stausituationen kommen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.7.
33.18	Die geplante Querungshilfe auf der Bundesallee befindet sich auf der Linksabbiegerspur zur Krukenbergstraße. Wird man in den dortigen Parkplatz von der vTl kommend noch abbiegen können? Wie wird die Ausfahrt aus der Krukenbergstraße Richtung Stadtmitte geregelt werden, wenn der Zulieferverkehr aus der Stadt kommend nach links zum neuen Markt abbiegen darf?	Die bisherigen Abbiegemöglichkeiten, die die Erreichbarkeit der Stellplatzanlage des Zentrums David-Mansfeld-Weg sichergestellt haben, bleiben erhalten. Die Querungshilfe verkürzt die bisherige Linksabbiegespur, vom von Thünen-Institut kommend, zur Krukenbergstraße. Sie wird in eine gemeinsame Aufstellläche umgewandelt, auf der sich die jeweiligen Linksabbieger gegenüber stehen, wie Linksabbiegerverkehr in „normalen“ Kreuzungsbereichen.
33.19	Und wer trägt die Kosten, wenn auch hier umgebaut werden muss?	Die Kosten trägt der Vorhabenträger.
33.20	Es ist insgesamt eine sehr unübersichtliche Verkehrslage, die gefährlich ist. Wenn dann noch die Stadtbahn kommt, haben wir einen zusätzlichen Haltepunkt vor der Haustür, und die Verkehrslage wird noch unübersichtlicher.	Für den Ausbau einer Straßenbahntrasse wird ein gesondertes Planfeststellungsverfahren erforderlich. In diesem Verfahren werden die dann bestehenden jeweiligen örtlichen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen berücksichtigt.
33.21	Wie kann sichergestellt werden, dass es auf den Außenflächen keine Nutzung für Sonderverkauf geben wird und keine Container aufgestellt werden dürfen.	Der Bebauungsplan setzt überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen fest. Die überbaubare Grundstücksfläche wird überwiegend von dem geplanten Marktgebäude ausgenutzt. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind nur überdachte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und Fahrräder, Werbeanlagen und Verkehrshinweisschilder zulässig, sowie Stellplätze und

		ihre Zufahrten innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche. Damit sind Verkaufscontainer auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
33.22	Wo findet die Abfallentsorgung statt, und wo sind die Standorte für Leergut, Fettabscheider, Pappe- und Papierpresse?	Die Abfallsammelstelle sowie die Standorte für Leergut und Papierpresse sind in dem Gebäudeabschnitt südlich der Lieferzone vorgesehen.
33.23	Dann ist noch die Belästigung durch Licht. Wie und wie lange werden der Parkplatz und das Gebäude beleuchtet sein?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.28.
33.24	Wie wird sich der Zulieferverkehr gestalten? Wird es eine Begrenzung der Anlieferzeit, z. B. von 7.00 - 18.00 Uhr, und der Anzahl der Lieferfahrzeuge geben? Wer garantiert, dass bei Lieferung die Rolltore geschlossen werden. Wird der Parkplatz durch Schranken von 22.00 - 7.00 Uhr geschlossen? Das würde zumindest Fremdnutzung ausschließen und Nachtruhe gewährleisten. Wer kontrolliert, ob die Vorgaben und Auflagen auch umgesetzt und eingehalten werden?	Regelungen zur Begrenzung der Lieferzeiten und Öffnungszeiten sowie der Entladung innerhalb der Lieferzone bei geschlossenen Rolltoren werden im Durchführungsvertrag getroffen. Der Ausschluss der Nutzung der Stellplatzanlage zur Nachtzeit wird ebenfalls im Durchführungsvertrag geregelt. Für eine Überprüfung, ob die Vorgaben eingehalten werden ist die untere Immissionsschutzbehörde zuständig.
33.25	Es fehlt der Entwässerungsplan des Investors. Kann überhaupt sichergestellt werden, dass bei der Versiegelung einer so großen Fläche durch die Versickerung des Oberflächenwassers nicht der Grundwasserspiegel steigt? Das könnte zu Schäden an den Häusern der angrenzenden Grundstücke führen. Wird der Bau eines Peilbrunnens in Erwägung gezogen, um den Grundwasserspiegel zu beobachten?	Die Wassermenge, die bei einer Versiegelung der Oberfläche anfällt und auf dem Grundstück ggf. teilweise wieder versickert wird, hat das gleiche Volumen, wenn es direkt auf der unversiegelten Fläche versickert. Es sind daher keine Erhöhungen des Grundwasserspiegels zu erwarten. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die grundsätzliche Entwässerbarkeit der beplanten Fläche geprüft. Die konkrete Entwässerungsplanung ist Bestandteil des konkreten Entwässerungsantrages begleitend zum Bauantrag.
33.26	Wer ist für den Ausgleich des Wertverlustes unseres Grundstückes verantwortlich?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.25.
33.27	Es ist sehr enttäuschend, dass auf die Einwände der ersten Ausschreibung keine Stellungnahme erfolgt ist. Der Investor hat bei dem zweiten Bauantrag lediglich die Lärmschutzmaßnahmen überarbeitet und nicht die Einwände der Bürger berücksichtigt. Ich bitte um die Beantwortung meiner Fragen und bedanke mich dafür im Voraus.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 27.31.
33.28		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

34	**Stellungnahme Nr. 34** **Schreiben von *Name* vom 25.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
34.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39d nehme ich zu den am 19.01.2016 erneut ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung: Ich hoffe, dass meine Eltern noch möglichst lange in ihrem Haus in unmittelbarer Nähe des geplanten Bauvorhabens wohnen können. Sie bauten damals in einem reinen Wohngebiet. Mir ist es vollkommen unverständlich, dass hier auf der einzigen grünen Freiflache ein gewerblicher Zweckbau dieser gewaltigen Dimension errichtet werden soll und kann. Er passt absolut nicht in das Gefüge des Wohngebietes. 1. Ansiedeln eines Vollsortimenters in einem reinen Wohngebiet 2. Parkplatzangebot 3. Schallimmission	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.
34.2	1. <u>Ansiedeln eines Vollsortimenters in einem reinen Wohngebiet</u> Jetzt soll auf der Ecke Bundesallee/ Stauffenbergstraße die letzte verbliebene grüne Lunge, ein industrieähnlicher Bau errichtet werden, der in das ungebende Reine Wohngebiet nicht passt. Der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG besagt, dass bei einer raumbedeutsamen Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander derart zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet soweit wie möglich vermieden werden. Dass dieser Grundsatz überhaupt Beachtung gefunden hat, ist dem Planentwurf und den weiteren Unterlagen nicht, ja sogar nicht ansatzweise zu entnehmen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.6.
34.3	Einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Höhe von 7,25 m bzw. mit den technischen Dachaufbauten von rd. 9,00m direkt neben ein reines Wohngebiet zu setzen, ist im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz schon sehr einseitig und missachtet, die Rechte der Anwohner und Eigentümer schwerwiegend. Die Gesamthöhe ist mit Sicherheit mit einigen einzeln stehenden Häusern verträglich, aber aufgrund der Länge des Bauobjekts (50 m) passt sich dieses nicht in die umliegende Bebauung ein.	Der Trennungsgrundsatz bezieht sich auf unterschiedliche Nutzungsarten, die sich gegenseitig beeinträchtigen können, nicht aber auf die Größe oder Gestalt eines Baukörpers.

34.4	2. <u>Parkplatzangebot</u> Nach den vorgelegten Plänen ist ein Markt mit 1200 Quadratmeter Verkaufsfläche geplant. Bei der Größe wird also eine Kundschaft angesprochen, die den Markt nicht nur zu Fuß oder per Fahrrad erreichen kann. Nach § 47 Abs. 4 Niedersächsische Bauordnung müssen ausreichend Einstellplätze auf der eigenen Fläche zur Verfügung gestellt werden. Die geplanten 62 Einstellplätze sind für die Größe des Marktes keinesfalls ausreichend. Es ist zu befürchten, dass die umgebenden Straßen mit vollgeparkt werden. Das aber darf bei einem Neubau nicht billigend mit einkalkuliert werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.26.
34.5	Die Fahrbahnführung zwischen den geplanten Parkplätzen ist aufgrund der mangelnden Gesamtfläche sehr eng geplant. Wenn man bedenkt, dass neben den parkenden Autos auch noch der Anlieferverkehr teilweise sogar mit den langen Aufliegerfahrzeugen über diesen Parkplatz abgewickelt werden muss, kann man nicht mit einem reibungslosen Ablauf rechnen.	Für die Belieferung sind insgesamt 8 Lieferungen mit Kleinlieferfahrzeugen und 2 Lieferungen mit LKW pro Tag prognostiziert worden. Die Lieferfahrtbewegungen über die Stellplatzanlage erfolgt im Schritttempo. Eine unzumutbare Gefährdung von Fußgängern ist nicht erkennbar. Bei 2 Lieferungen pro Tag mit LKW ist eine mögliche kurzzeitige Beeinträchtigung der Verkehrsabwicklung im Kundenverkehr hinnehmbar. Im Übrigen wurde im Rahmen der Aktualisierung der Planung die Fahrgassen der Stellplatzanlage um 0,9 m verbreitert, was den Nutzungskomfort der Stellplatzanlage erhöht.
34.6	In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass der abfließende Verkehr nach Norden bei ankommenden Lieferverkehr durch die Ausladung der Fahrzeuge in der Kurve blockiert ist.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 19.10.
34.7	3. <u>Schallimmission</u> Einen solchen Kubus in ein Reines Wohngebiet zu setzen ist so bedenklich, weil die Orientierungswerte der TA Lärm und der DIN 18005 selbst nach Versetzen und Erhöhung der östlichen Lärmschutzwand und Erhöhung der südlichen Lärmschutzwand nicht eingehalten werden. Es stellt nichts anderes als einen offensichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz dar.	Der Trennungsgrundsatz bezieht sich auf unterschiedliche Nutzungsarten, die sich gegenseitig beeinträchtigen können, nicht aber auf die Größe oder Gestalt eines Baukörpers.
34.8	Eine Minderung der Geräuschpegel selbst nach der 5. Fassung des Akustik-Analyse-Service ist so gering (3 dB(A)), dass es das menschliche Ohr gar nicht wahrnehmen kann. Wie oft wollen sie dann noch nachbessern?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 17.5.
34.9	Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft in dem reinen Wohngebiet sind nicht richtig ermittelt, beurteilt und bewertet worden. Aus diesem Grund darf der vorgelegte Bebauungsplan nicht genehmigt werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.12.

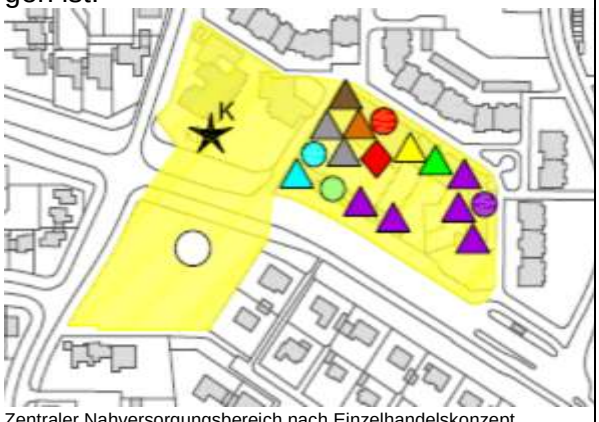
34.10		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
35	**Stellungnahme Nr. 35** **Schreiben von *Name* vom 01.02.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
35.1	Bitte stoppen Sie den Neubau eines größeren Görge-Versorgungszentrums im Kanzlerfeld. Er würde das Leben im Stadtteil zersplittern. Bitte setzen Sie sich dafür ein, dass der Supermarkt an heutiger Stelle saniert wird und der Betreiber - mit den Bedürfnissen seiner Kunden mitdenkend - weiterhin frische und gesunde Vielfalt anbietet.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5 sowie lfd. Nr. 3.6.
35.2	Auf unsere große, grüne Fläche am Rande des Zentrums wollen wir nicht verzichten. Sie wird von unseren Kindern und Jugendlichen zu spontanen, gemeinsamen, sportlichen Aktivitäten genutzt. Es ist sinnlos die Menschen immer mehr zu vereinzeln. Ein Neubau wäre zu teuer erkauft und seine Philosophie ist bereits veraltet.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.2.
35.3		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
36	**Stellungnahme Nr. 36** **Schreiben von *Name* vom 31.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
36.1	Hiermit bringe ich meine Einwände gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Franz-Rosenbruch-Weg“,OE 39 vor. Ich bin aus folgenden Gründen generell gegen einen Neubau eines Nahversorgers im Plangebiet: Die Anwohner wurden von der Umwidmung der Fläche von einer Nutzung für eine Kindertagesstätte zu einer Freigabe für den Einzelhandel nicht informiert. Auch wenn die Anwohner hier in der Holschuld sind, ist es doch recht erstaunlich dass vor der Umwidmung nichts „durchgesickert“ ist. Ich finde es eine Unverschämtheit, dass die Bürger hier übergangen wurden. Auch für den Betreiber sollte es ja wohl von Interesse sein, eine gute Nachbarschaft zu pflegen. Schließlich sind diese Nachbarn ja auch die potentiellen Kunden -oder auch nicht!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.3.
36.2	Wegfall des gut genutzten Bolzplatzes: Ich sehe keine Möglichkeit, diesen in angemessener Entfernung zu ersetzen. Es wurden noch keine überzeugenden Vorschläge gemacht, wo sich eine geeignete, zentrale Ersatzfläche für den Bolzplatz findet. Es gibt keine Aussage, wann dieser zur Verfügung stehen wird. Da der Bolzplatz auch von jungen Kindern genutzt wird, ist es aber erfor-	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.18.

	derlich, spätestens mit Baubeginn einen Ersatz zur Verfügung zu stellen, denn eine längere Zeit ohne Ersatz ist gerade für Kinder in der Entwicklungsphase kritisch. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass auch die kleineren Kinder diesen erreichen können! Da ist eine Entfernung bis zum Oskar-Fehr-Weg zu groß. Außerdem ist diese Fläche wegen der dortigen Stromleitungen ungeeignet. Es gibt immer wieder Vorfälle mit ge-rissenen Stromleitungen, z.B. Türkshof (November 2013).	
36.3	Ich habe den Eindruck, dass dem Wunsch des Betreibers, auf der gegenüberliegenden Freifläche einen Neubau zu errichten, zu schnell nachgegeben wurde. Ich glaube, dass damals (in 2009) nicht genügend Anstrengungen unternommen wurden, einen anderen Betreiber zu suchen, der bereit gewesen wäre, an dem alten Standort durch Umbaumaßnahmen einen Nahversorger zu eröffnen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5 sowie lfd. Nr. 3.6.
36.4	Im Übrigen gibt es ja inzwischen einen Interessenten, der an der alten Stelle nach Umbauten einen Markt betreiben würde.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.2.
36.5	Ich erhebe folgende Einwände gegen die o.g. Pläne: ➢ Anlage 5, Punkt 5.10.11: Es ist für mich unklar, wo nun Werbeanlagen erlaubt sind. Ich lehne Werbung nach außen, insbesondere an der West- und Südseite ab!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.16.
36.6	➢ Der Wegfall eines großen Teiles des Baumbestandes ist sehr bedauerlich. Umso bedauerlicher ist, dass bei der Neuplanung nun noch ein Baum mehr zugunsten der drei Parkplätze an der Zufahrt von der Stauffenbergstraße entfällt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.12.
36.7	➢ Die Anlieferungszone liegt sehr ungünstig. Hier werden die Anlieger insbesondere der Stauffenbergstr.2B, 2A, des Franz-Rosenbruch-Wegs 1 und 3, aber auch der Julius-Leber-Straße lärm- und lichttechnisch (Scheinwerfer der LKWs bei Dunkelheit, besonders bei früher Anlieferung in der dunklen Jahreszeit) belastet. Die Anlieferungszone sollte auf der Nordseite untergebracht werden, da dort keine direkt angrenzenden Nachbarn gestört werden, bzw. die Entfernung zu anderen Wohnhäusern größer sind.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.9.
36.8	➢ Die Ausfahrt der LKWs aus der Ladezone ist kritisch. Zum Einen besteht die Gefahr, dass sie bei der Ausfahrt aus der Behausung vor allem von rechts kommende Fußgänger übersehen, da die Gebäudewand die Sicht versperrt, zum Anderen besteht die Gefahr, dass der ausfahrende	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.10.

	LKW wegen seines großen Wendekreises auf die Gegenfahrbahn der Stauffenbergstraße gerät und dort den Verkehrsfluss behindert.	
36.9	➢ Es fehlt auf den Plänen der Fahrradweg an der Nordseite (auf der Bundesallee, stadteinwärts). Soll dieser entfallen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.18.
36.10	➢ Ich kann nicht ersehen, dass auf der Westseite des Plangebietes der erforderliche Mindestabstand von 3m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird! Hier grenzt der bis zu 7,25m hohe Gebäudekomplex anscheinend fast direkt an den Gehweg der Stauffenbergstraße!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.7.
36.11	➢ Ich lehne den Bau dieses Gebäudes ab, da er vor allem durch den Einsatz von viel „Wellblech“ und auffälligen königsblauen Stahlträgem und einer Höhe von 6,70-8,45m auf einer Länge von ca. 50m definitiv den Charakter einer Industrieimmobilie hat und daher nicht in ein Wohngebiet passt!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.
36.12	➢ Ich lehne die Aufstellung von 3 bis zu 6,0m hohen Fahnen(masten) ab, da diese zu unnötiger Lärmbelastung beitragen. Selbst innenliegende Seile bergen noch die Gefahr von Pfeifgeräuschen und die flatternden Fahnen erzeugen auch Lärm. Hier würde es sicherlich akzeptablere Alternativen geben.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.11.
36.13	➢ In den ausgelegten Plänen wird in Anlage 5 unter Punkt 5.9.1 ein 20kV-Netzkabel erwähnt. Wo genau befindet sich dieses? Ich kann das in den Bauzeichnungen nicht finden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.8.
36.14	➢ In den Bauzeichnungen kann ich keine Begrünung der Dachflächen sehen. Welche Dachflächen sollen denn begrünt werden? In der Anlage 2a heißt es, dass die Flachdächer über den niedrigen Bauteilen begrünt werden sollen. Aber die befinden sich doch unter dem großen Dach! Welche Pflanzen sollen denn da im Schatten wachsen. Inwieweit ist die Begrünung verbindlich und wie hoch ist der Anteil der begrünten Dachfläche? Oder entfällt sie, wenn der Bau genehmigt ist?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.15.
36.15	➢ Wo sollen die haustechnischen Anlagen aufgebaut werden? Eine weitere Lärmbelastung auf der Westseite ist nicht hinnehmbarl!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.14.
36.16	➢ Wo und wie werden die Anlieferungszeiten festgelegt? Sind die Angaben in Anlage 5, Punkt 5.8.verbindlich? Sind diese sicher oder kann der Betreiber Ausweitungen der	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.11.

	Zeiten beantragen und besteht die Möglichkeit, dass verlängerte Zeiten bewilligt werden? Dieses lehne ich ab.	
36.17		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
37	**Stellungnahme Nr. 37** **Schreiben von *2 Namen* vom 01.02.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
37.1	Wir sind dagegen, dass die Fa. Görges einen größeren Supermarkt auf der gegenüberliegenden Seite des heutigen Einkaufszentrums auf einer vorhandenen Grünfläche errichten will.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
37.2	1. Den Bewohnern des Kanzlerfeldes wird eine wichtige „Grüne Lunge" genommen, was absolut schon aus gesundheitlichen Gründen nicht einzusehen ist vom Erholungswert will ich gar nicht reden. Die ganze Grünfläche wird weggenommen mit den ca. schon 30 Jahren dort bestehenden Bäumen. Ein jeder Baum spendet den Grundumsatz für 300 Menschen. So schon gelernt im Biounterricht vor Jahrzehnten.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.2.
37.3	2. Die Bewohner des Kanzlerfeldes sind auch auf Grünflächen angewiesen, wo Kinder spielen können.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.18.
37.4	3. Ist der Görgesmarkt nach meiner Ansicht am jetzigen Standort als Nahversorger ausreichend. Außerdem hat Herr Görges ja von Anfang an Möglichkeiten der Erweiterung am jetzigen Standort geboten bekommen, die auch immernoch bestehen. Das bedeutet, dass bei einer Erweiterung seiner Räume Herr Görges durchaus mehr Platz für seine Waren etc. bekommen kann. Allerdings kann er nicht einen riesigen Supermarkt bauen am jetzigen Standort wie er das auf der Grünfläche vor hat, der unseres Erachtens auch nicht nötig ist.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5 sowie lfd. Nr. 3.6.
37.5	4. Verkehrstechnisch ist der geplante Neubau auf der Grünfläche auch nicht gut aufgestellt. Besonders kritisch ist die Ausfahrt der LKWs nach der Entladung auf die verkehrsberuhigte Stauffenbergstraße und auf die Bundesallee - Staugefahr - vor allem durch die Länge der LKWs (ca. 18 m).	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.12.
37.6	5. Das Sortiment dass jetzt im Görgesmarkt angeboten wird ist u. E. ausreichend als Nahversorgung. Es ist nicht nötig z.B., dass wir noch den 99igsten billigen Joghurt bekommen, der durch Aromen und Farbstoffe etc. vortäuscht mit guten Früchten beinhaltet zu sein und der der Gesundheit mehr schadet als nutzt.	Es ist weder Ziel noch besteht die Möglichkeit die Auswahl einzelner Produkte durch den Bebauungsplan zu regeln. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der Nahversorgung insbesonder für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5 und Nr. 3.6).

	Es gäbe sicherlich noch mehr Punkte anzumerken, dass ein wesentlich größerer Supermarkt nicht vonnöten ist.	
37.7		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
38	**Stellungnahme Nr. 38** **Schreiben von *Name* vom 02.02.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
38.1	Hinsichtlich des o.g. Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift möchte ich Einspruch erheben aufgrund wirtschaftlicher Bedenken und der folgenreichen Veränderungen. **Bedenken hinsichtlich der Wirtschaftlichen Konsequenzen fuer diverse Stakeholder** 1. <u>Das städtebauliche Problem der Siedlung Kanzlerfeld ist nicht im Bereich Franz-Rosenbruch-Weg sondern im Bereich David-Mansfeld-Weg. Der vorgelegte „Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift“ lösst die existierenden Probleme dieses Bereichs nicht, sondern macht diese noch schwerer lös</u>bar. 1.1. Das existierende Einkaufzentrum wird von vielen als städtebauliche Fehlplanung der 80er Jahre betrachtet, da nicht nur die Ladenflächen für den Bedarf zu kein sind, sondern die gesamte lnfrastruktur sowohl fuer Kunden also auch für Ladenbetreiber und Lieferanten unpraktisch ist -- und auch schon in den 1980er Jahren war. Was der Stadtteil braucht, ist eine Lösung der existierenden Probleme. Der vorgeschlagene Neubau auf der anderen Seite der Hauptverkehrsstrasse (Bundesallee) löst dieses Problem nicht, sondern macht die Probleme noch gravierender.	Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39, ist nicht die strukturelle Sanierung des bisherigen Einkaufszentrums, sondern die Sicherung der Nahversorgung des Stadtteiles Kanzlerfeld im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Braunschweig. Die Umsetzung dieses Zieles durch dentsprechende Ertüchtigung des bisherigen Standortes wäre wünschenswert, ist aber nicht umsetzbar und nicht aktiv durch die Stadt zu regeln (siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5 und 3.6 sowie 1.48).
38.2	1.2. Städtebaulich ist ein Umbau dieses Zentrums dringlich geboten, und ein Supermarkt hätte in einem umgestalteten Bereich David-Mansfeld-Weg/ Bundesallee gut Platz. Das Hindernis war zunächst Zögerlichkeit von Eigentuemern und Mietern, miteinander Loesungen zu suchen. Es kann aber nicht die Aufgabe der Stadtplanung sein, sich von Eigentümerblockadehaltungen erpressen zu lassen.	Ein Umbau und eine Modernisierung des alten Einkaufszentrums wären unbestritten vorteilhaft. Hierzu müssen jedoch bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Zum einen müssen die Eigentümer dazu bereit sein, es muss finanziert werden und das Baurecht darf nicht entgegenstehen. Die Immobilie befindet sich im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft von über 60 Teileigentümern. Eine realisierbare Planung mit entsprechender Finanzierung ist nicht absehbar. Die Stadt kann weder die Eigentümer verpflichten noch selbst als Bauherr auftreten. (Siehe heirzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5). Zur Sicherung der Nahversorgung ist eine Anpassung der Verkaufsfläche an heutige

		Standards erforderlich. Da eine Vergrößerung der Verkaufsfläche am Altstandort unter den gegebenen Verhältnissen nicht umsetzbar ist, ist die Verlagerung des Lebensmittelmarktes auf die andere Seite der Bundesallee eine Chance, an einem integrierten Standort einen zeitgemäßen Lebensmitteleinzelhandel zu ermöglichen.
38.3	Die Stadtplanung hat die Langzeitfolgen zu ergründen. In diesem Falle ist ein wahrscheinliches Szenario ein sozialer Verfall des Bereiches David-Mansfeld-Weg, was zu einer Belastung der gesammten Siedlung wuerde.	Der Umzug des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes auf die andere Seite der Bundesallee bedeutet nicht automatisch den Exodus der Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe im bisherigen Einkaufszentrum (siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.48). Es ist durchaus anzunehmen, dass die wirtschaftlichen Bedingungen für diese Einrichtungen möglicherweise schwieriger werden. Die Gefahr eines hierdurch etwaig entstehenden sozialen Brennpunktes ist aufgrund der anviesierten Nachnutzung (Getränkemarkt) aber wenig wahrscheinlich. Wenn der vorhandene Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb sich jedoch insgesamt aus dem Stadtteil zurückzieht und andere potentielle Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe ohne Erweiterung des Altstandortes nicht nachrücken (siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.2), wäre die Nahversorgung für den Stadtteil Kanzlerfeld nicht mehr gegeben. Von den Auswirkung wäre die gesamte Bevölkerung des Stadtteiles betroffen.
38.4	Da zwei Einkaufzentren in so unmittelbarer Nähe nicht wirtschaftlich zu betreiben sind, ist eine Verödung des existierenden Einkaufzentrums zu erwarten. Der Nahbereich ist zu klein um zwei miteinander konkurrierende Zentren zu tragen.	Es handelt sich nicht um zwei selbständige Zentren in unmittelbarer Nachbarschaft, sondern um unterschiedliche Betriebe des selben Nahversorgungsbereiches nach Einzelhandelskonzept der Stadt Braunschweig, das 2010 vom Rat beschlossen wurde und das als städtebauliches Konzept im Sinne von § 1 Abs.6 Nr.11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.  Zentraler Nahversorgungsbereich nach Einzelhandelskonzept
38.5	1.3. Da der neue Gross-Supermarkt anstrebt, alle Beduerfnisse des täglichen Lebens abzudecken (nur so ist die Grösse der Planung zu erklaeren), ist	Sinn eines Nahversorgers ist, die Bevölkerung im Nahbereich des Betriebes möglichst umfassend mit Waren des täglichen Bedarfes zu versorgen. Die geplante Größe des

	nicht ersichtlich, welche Nischen ein Geschäft an der Stelle des derzeitigen Goerge Marktes abdecken könnte. Soweit bekannt, ist es schon jetz schwierig, die kleineren Laeden in dem Einkaufszentrum wirtschaftlich zu betreiben.	Betriebes dient in erster Linie dazu, den Versorgungsgrad bzw. die Bindungsquote zu erhöhen. Die Bindungsquote im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel beträgt derzeit ca. 35 %. Das bedeutet, dass die Mehrzahl der Kanzlerfelder Bewohner in anderen Stadtteilen ihren Bedarf deckt. Lebensmittelmärkte, die als Vollversorger betrieben werden, benötigen aufgrund ihrer Sortimentstiefe und des Angebotes an Frischeprodukten mehr Fläche, als Discounter. Die mit der Neuplanung projektierte Verkaufsfläche entspricht einer im Lebensmitteleinzelhandel heutzutage gängigen Größe. Im Übrigen ist die Größe des bestehenden REWE-Marktes in Watenbüttel vergleichbar.
38.6	In der Dokumentation wird ein Getränke- u. Drogeriemarkt erwähnt - ohne Einzelheiten zu nennen, oder Marktforschungsdaten zu präsentieren - aber dies ist nicht glaubwürdig.	Die Planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen am Altstandort wird durch dieses Bebauungsplanverfahren nicht verändert. Demnach ist ein Drogeriemarkt gleichermaßen zulässig wie ein Getränkemarkt. Die tatsächliche Betriebsausübung wird jedoch nicht durch die Stadt gesteuert, sondern unterliegt im Rahmen des Planungsrechtes den Mechanismen der Marktwirtschaft. Der derzeitige Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels am Altstandort ist nicht Eigentümer der Immobilie und kann insofern nur Absichtserklärungen zu einer weitergeführten Nutzung am Altstandort abgeben. Nach aktueller Planung ist nunmehr die Einrichtung eines Getränkemarktes vorgesehen.
38.7	Das Problem ist, dass ein Drogeriemarkt - wie auch die Bäckerei und andere Geschäfte in dem Bereich von der Laufkundschaft („Fussfall") abhaengig sind. Der Fussfall ist aber jetzt schon gering und es ist daher nicht ersichtlich, wie Läden in dem Bereich wirtschaftlich zu betreiben waeren, wenn der Fussfall auf die andere Seite der Hauptverkehrsstrasse umgelenkt wird.	Auch wenn der Lebensmittelmarkt auf die andere Seite der Bundesallee verlagert werden soll, bedeutet dies nicht automatisch den wirtschaftlichen Exodus des Altstandortes. Die Entfernung des neuen Marktes und die Hindernisse einer Querung der Bundesallee sind nicht so groß, als dass eine fußläufige Vernetzung der beiden Standorte unmöglich wird. Sowohl die Entfernung als auch eine etwaige Barrierewirkung der Bundesallee ist mit anderen Nahversorgungsstandorten in peripheren Ortsteilen beiderseits einer Hauptverkehrsstraße vergleichbar (z.B. Watenbüttel).
38.8	Es wird also einen wirtschaftlichen Wertverlust des Gewerbeeigentums am David-Mansfeld-Weg geben.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.25.
38.9	2. **Mit dem Einzug des Internets, insbesonders von neuen Online-zu-Offline Geschäftsmodellen, sind Gross-Supermaerkte wie sie vom dem Investor angestrebt werden, ein Auslaufmodel.**	Der Online-Handel hat zweifelsohne in den letzten Jahren im Sektor des aperiodischen Bedarfs wie Textilien, Einrichtungsgegenstände, elektrotechnische und elektronische Erzeugnisse etc. enorm an Bedeutung gewonnen. Im Bereich des Lebensmittelhandels ist die Bedeutung des Online-Handels

		relativ gering. Nach Erhebungen des Handelsverbandes Deutschland (HDE) von 2016, veröffentlicht 2017, beträgt der Anteil des Online-Handels am Lebensmitteleinzelhandel bisher nur 1 %. Auch wenn in Ballungszentren diesbezüglich Steigerungsraten erzielt werden konnten, liegt auch hier der Anteil deutlich unter 10 %. Das schließt zwar nicht aus, dass in der Zukunft diese Handelsform sich stärker durchsetzen wird oder überkommenes Einkaufsverhalten gänzlich ablösen wird. Da diese Entwicklung derzeit nicht absehbar ist, muss eine planerische Entwicklung der Nahversorgungsstruktur sich an den derzeit gängigen Strukturen und Rahmenbedingungen vor Ort orientieren. Insofern ist anzunehmen, dass der Online-Handel hierzulande die klassische Nahversorgung in absehbarer Zeit nicht ersetzen wird. Ein Leerstand aufgrund der Konkurrenz des Online-Handels ist somit in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.
38.10	2.1. Hier - in Schanghai - bestellt man Waren über das Internet und bekommt sie noch am gleichen Tage zur Haustür geliefert. In einigen Branchen wird innerhalb einer Stunde geliefert. Es wird sicher nicht ein paar Jahre dauern bis ein so flexibler Lieferdienst in Braunschweiger ankommt. Aber es ist schon jetzt klar, dass das derzeitige Model des Gross-Supermarktes innerhalb von kleineren Stadtteilen nur noch ein paar Jahre wirtschaftlich betreibbar ist. In anderen Worten, das Geschäftsmodel, das dem ‚Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift' zu Grunde liegt, ist ein Auslaufmodel.	Das Einkaufsverhalten der Bevölkerung einer Megastadt in China weicht von dem einer mitteleuropäischen Stadt wie Braunschweig ab. Nach den Erhebungen des Handelsverbandes Deutschland beträgt der Onlinehandel im Lebensmitteleinzelhandel nur einen sehr geringen Anteil von 1 %. Die einschlägige Fachwelt geht davon aus, dass der Anteil des Online-Handels sich noch steigern wird, dass dies jedoch in erster Linie in verdichteten Ballungsräumen und großen Großstädten zutrifft. Insofern wird die klassische Form des stationären Lebensmitteleinzelhandels auch weiterhin in Stadtteilen wie das Kanzlerfeld von Bedeutung sein.
38.11	2.2. Die Konsequenz wird sein, dass die geplante Immobilie schon in wenigen Jahren in eine andere Nutzung überfuehrt werden muss - oder brach liegt. Eine wirtschaftliche Nutzung einer so grossen Einzelhandelsimmobilie würde dann mehr Kunden aus grösserer Entfernung bedienen müssen, was die Verkehrsprojektionen noch unrealistischer macht.	Warum in wenigen Jahren der geplante Neubau bereits brachliegen soll, ist nicht ersichtlich und nachvollziehbar. Warum darüber hinaus dann mehr Kunden aus größerer Entfernung bedient werden müssen , ist ebenfalls nicht nachvollziehbar. Wie unter lfd. Nr. 38.9 und 38.10 erläutert, ist davon auszugehen, dass der Bedarf eines Lebensmittelnahversorgungsbetriebes nicht nur wenige Jahre gegeben sein wird. Gleichwohl kann die Bauleitplanung zwar verbindlich das Planungsrecht regeln, aber nicht den dauerhaften Betrieb durch einen bestimmten Betreiber festschreiben.
38.12	2.3. Da es sich hier nicht um einen normaler Bebauungsplan, sondern um einen „Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift" handelt,	Durch die besondere Form des Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan wird die planungsrechtlich zulässige

	trägt die Gemeinschaft de facto ein wirtschaftliches Risiko. Wenn das spezifische ‚Vorhaben' wirtschaftlich nicht mehr genau so wie geplant funktioniert, hat die Gemeinschaft die Konsequenzen der wahrscheinlichen Anpassung des ‚Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift' zu tragen.	Nutzung ausschließlich auf einen Einzelhandelsbetrieb der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung beschränkt. Es ist davon auszugehen, dass der Bedarf eines Nahversorgungseinzelhandelsbetriebes zur Versorgung des Stadtteiles Kanzlerfeld auch zukünftig gegeben sein wird. Sofern der derzeitige Betreiber den Standort verlassen sollte, ist anzunehmen, dass ein anderer Betrieb diesen Standort übernimmt. Sollte die strukturelle Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels und der Charakter der Nahversorgung sich völlig anders entwickeln und für diesen Standort bestünde für diese Nutzung kein Bedarf oder Interesse mehr, müsste das Planungsrecht durch ein erneutes Bebauungsplanverfahren unter Beteiligung der Öffentlichkeit geändert werden, vorzugsweise durch einen nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Rahmen eines solchen Verfahrens wäre die städtebauliche Erforderlichkeit erneut zu prüfen und die öffentlichen und privaten Belange zu erfassen und erneut abzuwägen. Für die Kosten eines erneuten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes müsste nach derzeitiger Vorgehensweise ein entsprechender Vorhabenträger aufkommen.
38.13	3. **Der Bau eines massiven Klotzes in unmittelbarer Nachbarschaft und erhoehtes Verkehrsaufkommen werden sich negativ auf den Wert der Grundstücke im Umkreis dieses Klotzes auswirken** - nicht nur auf die unmittelbaren Nachbarn. Es ist nicht nachzuvollziehen wieso die Verwaltung anderer Auffassung ist.	Der Wert einer Immobilie wird durch verschiedene Faktoren beeinflusst. Neben Lage und Immissionen ist die Infrastruktur ebenfalls von Bedeutung. Zu einer guten Infrastruktur gehört auch eine gut ausgestattete Nahversorgung. Wenn es nicht gelingt, für den vorhandenen Lebensmittelmarkt eine Vergrößerung der Verkaufsfläche zu realisieren, besteht die Gefahr, dass der vorhandene Nahversorger den Standort verlässt. Das Fehlen einer Nahversorgung vor Ort kann sich negativ auf den Wert einer Immobilie auswirken. Die Bewohner des Stadtteiles Kanzlerfeld müssten sich mit den Waren des täglichen Bedarfes, insbesondere mit Lebensmitteln, in benachbarten Stadtteilen versorgen. Auch wenn ein Teil der Einkäufe mit anderen Fahrten kombiniert werden kann, wird in Summe ein erheblicher, zusätzlicher Verkehr erzeugt, der an anderer Stelle zu entsprechenden Umweltauswirkungen führt. Siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 29.5. Der Begriff „Klotz" ist im Zusammenhang mit der vorgelegten Planung nicht nachvollziehbar. Vielmehr fügt sich der überarbeitete hochbauliche Entwurf in Maßstab und Materialität in das bauliche Umfeld ein. Zum Wertverlust allgemein siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.25.

38.14	3.1. Der Wert von Grundstücken in Wohnbereichen ergibt sich von der Lebensqualität der (potenziellen) Bewohner. Das Wohngebiet Kanzlerfeld Süd-West ist vor 35 Jahren mit sehr bestimmten Vorstellungen geplant worden, welche zur Lebensqualität des Gebietes beitragen. Ein grosses, klotzförmiges Gebaeude am Eingang zum Wohngebiet, Lärmschutzmauern und Verkehr (sowohl Kunden also auch Lieferanten) beeinträchtigen die Lebensqualität erheblich.	Die bauliche Gestaltung eines Wohngebietes bestimmt nicht allein die Lebensqualität eines Gebietes. Auch andere Faktoren wie z.B. Lage zur Innenstadt, gute Anbindung an den ÖPNV, gute Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen und kulturellen Angeboten. Das Fehlen einer zentralen Nahversorgung würde sich auf die Attraktivität eines Wohngebietes negativer auswirken als das Fehlen einer Jugendeinrichtung oder einer Grünfläche innerhalb eines ohnehin stark durchgrünten Wohnviertels.
38.15	Es ist erstaunlich, wie sich die Verwaltung sich von ihren Vorgängern distanziert und die örtliche Bauvorschrift für diesen Bereich für irrelevant hält.	Siedlungsentwicklung ist ein dynamischer Prozess, der sich an den jeweiligen strukturellen Randbedingungen orientieren muss. Das kann auch dazu führen, dass vormalige Planungsansätze angepasst werden müssen. Die bestehende örtliche Bauvorschrift betrifft nur einen Teilbereich des südlichen Kanzlerfeldes. Das Vorhabengrundstück befindet sich dabei bereits am östlichen Rand des Geltungsbereiches. Die in der örtlichen Bauvorschrift getroffenen Regelungen beziehen sich neben Regelungen zu Materialien und Farben der Außenfassaden, zu Einfriedungen und Sichtschutzwänden überwiegend zu Details der Dachgestaltung, wie Form, Farbe, Neigung, Höhen, Dachgauben und Dacheinschnitte. Damit unterscheidet sich die örtliche Bauvorschrift im Regelungsumfang nicht wesentlich von üblichen örtlichen Bauvorschriften anderer Baugebiete innerhalb des Stadtgebietes. Die Regelungen bezüglich der Dachgestaltung gelten nach der örtlichen Bauvorschrift nicht für die ursprünglich vorgesehene Kita-Nutzung. Hier wäre bereits die Ausführung als Flachdach möglich. Dieser Standort hat insofern nach der derzeit geltenden örtlichen Bauvorschrift bereits jetzt eine Sonderstellung.
38.16	3.2. Belastungen für Nachbarn und Grundeigentumsbesitzer im Umfeld entstehen insbesondere durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen. Die Änderungen der Verkehrsführung gegenüber früheren Entwürfen entspannt die Lage im Bereich Stauffenbergstrasse, schafft aber neue Probleme im Bereich der großen Ein- und Ausfahrt direkt auf die Bundesallee.	Die Betroffenheit der direkten Nachbarn und Anwohner im Umfeld wird gesehen. Bei der Abwägung der nachbarlichen Belange ist neben der individuellen Betroffenheit sowohl der tatsächliche Schutzanspruch alsauch die Betroffenheit anderer Bevölkerungsgruppen sowie öffentliche Belange gleichermaßen zu berücksichtigen. Die ursprüngliche Erschließungsplanung hatte nur eine Zufahrt über die Stauffenbergstraße vorgesehen, um die Realisierung einer Stadtbahntrasse nicht zu beeinträchtigen. Aufgrund von massiven Widersprüchen aus der Bevölkerung wurde die Erschließungsplanung bezüglich der Vereinbarkeit

		mit der Stadtbahnplanung nochmals untersucht. Zugunsten einer Verbesserung der einseitigen Belastung der gegenüberliegenden Bebauung an der Stauffenbergstraße wurde danach eine weitere Zufahrt zur Bundesallee vorgesehen. Diese gesplittete Verkehrsführung belastet nunmehr auch das Grundstück Bergiusstraße 2 F. Durch parallel zur Grundstücksgrenze angeordnete Lärmschutzwände werden an den Außenflächen des Gebäudes die Immissionsrichtwerte für ein Reines Wohngebiet jedoch eingehalten.
38.17	Zudem wird es zusätzlichen Verkehr auf den benachbarten Wohnstrassen geben, da ortskundige Kunden bei kleineren Einkäufen erstens bequemer am Strassenrand halten (d.h. in der Bergiusstrasse oder der Stauffenbergstrasse), als umständlich auf dem in der Revision nun extrem engen Parkplatz des Einkaufszentrums, und zweitens das zu erwartende Verkehrschaos im Bereich Bundesallee/ Stauffenbergstrasse / Supermarktausfahrt/ David-Mansfeld-Weg vermeiden werden wollen.	Nach allgemeiner Lebenserfahrung sind Kunden bemüht, so dicht wie möglich am Eingang zu parken, um lange Wege zu vermeiden und die erworbenen Waren mit dem Einkaufswagen direkt zum PKW transportieren und entladen zu können. Beim Parken außerhalb des Kundenparkplatzes müssen längere Wege in Kauf genommen werden. Anschließend muss der Einkaufswagen wieder auf das Gelände zurücktransportiert werden, oder um dies zu vermeiden, müssen die Waren getragen werden. Ein durchschnittlicher Kunde wird dies nur im Ausnahmefall tun. Es ist davon auszugehen, dass die Anzahl der nach den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf (siehe Lfd. Nr. 1.26) ermittelten erforderlichen Stellplätze dem tatsächlichen Bedarf entsprechen und das Parken von Kunden außerhalb der Stellplatzanlage daher nur in Ausnahmefällen auftreten wird.
38.18	**Bedenken hinsichtlich der Vorgaben der Verwaltung** **Kindertagesstätte.** Die Vorhersage des zuständigen Fachbereich Kinder, Jugend und Familie ist nicht nachzuvollziehen da 1) bundesweit mehr Kinderbetreuungsstätten gebraucht werden - dieser Tage sind die Medien voll davon, und 2) das Kanzlerfeld sich im Wandel befindet, da diejenigen die in den 1970er und 1980er Jahren dort als Familie eingezogen sind, jetzt schon und in den nächsten Jahren vermehrt ihre Häuser an junge Familien verkaufen oder vererben werden. Es wird also wieder mehr Kinder in Stadtteil geben. Das Kanzlerfeld braucht aufgrund des demographischen Wandels auch bessere Orte fuer ältere Mitbürger: Treffpunkte, Betreuungsmoeglichkeiten und ärztliche Versorgung. Die als Kindertagesstaette ausgewiesene Lage wäre ideal dafür, wenn diese denn wirklich für Kinderbetreuung nicht gebraucht würde.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 8.2 sowie lfd. Nr. 7.6.

38.19	**Zentrumsgedanken, bestehende Einrichtungen, bestehende Einkaufsmöglichkeiten.** Das Problem des existierenden Zentrums hängt mit seiner kleinteiligen Struktur und seiner Eigentümerstruktur zusammen. Diese sind mit gutem Willen aller Beteiligten lösbar. Der neue Gross-Supermarkt wird -auch mit den Änderungen in der Verkehrsführung- zu einer Belastung des alten Zentrums, wie oben weiter ausgeführt. Die bestehende Einrichtung kann durch entsprechenden Umbau und Erweiterung den Anforderungen gerecht gemacht werden. Siehe auch meine obigen Ausfuehrungen zu wirtschaftlichen Bedenken.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5 sowie lfd. Nr. 3.6.
38.20	**Versprechen an Bauherren in Kanzlerfeld Südwest.** Die Antwort beantwortet nicht die Unvereinbarkeit zwischen den Vorgaben, die 1980/81 den Bauherren gegeben wurden,da ein Supermarkt auch ein Gewerbe ist. Das Planungskonzept für den gesamten Bereich Kanzlerfeld Süd und Südwest ist das einer Siedlung mit traditionellen Formen und Schrägdächern. Die Antwort der Verwaltung gibt den Eindruck, dass diejenigen, die heute in der Bauverwaltung sitzen, ihre eigenen Vorgänger für irrelevante Witzbolde halten, die einer ernsthaften Diskussion unwürdig sind. Diese Einstellung gegenüber Bürgern, die sich auf die Vorgaben der Bauordnung –und der dahinterstehenden Verwaltung- verlassen haben, ist einem Rechtsstaat unwürdig.	Hier werden zwei unterschiedliche Aspekte vermengt. Der Bezug auf traditionelle Formen und Schrägdächer bezieht sich auf die bauliche Gestaltung des Baugebietes. Der Bezug auf gewerbliche Nutzung bezieht sich auf die Nutzungsart. Das grundsätzliche Planungskonzept des Bereiches Kanzlerfeld-Süd wird durch den Bebauungsplan „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39 nicht in Frage gestellt. Das überplante Grundstück hatte auch bei der Entwicklung des gesamten Wohnquartieres Kanzlerfeld-Süd bereits eine Sonderstellung. Knapp die Hälfte der Grundstücksfläche war für soziale Infrastruktur (Kindertagesstätte) vorgesehen. Die nunmehr angestrebte Nutzung eines Lebensmittelmarktes, die der Nahversorgung dient, stellt ebenfalls eine Infrastruktureinrichtung dar, auch wenn es sich um eine gewerbliche Nutzung handelt. Der ursprüngliche Planungsansatz für den Teilbereich des Stadtteiles Kanzlerfeld Süd, die zur Deckung des täglichen Bedarfes dienenden Läden auszuschließen, weil auf der Nordseite ausreichend Flächen für diese Nutzungen verfügbar sind, ist obsolet. Wie in der Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5 und 3.6 dargelegt, steht eine ausreichende Fläche zu einer zukunftsfähigen Ertüchtigung des vorhandenen Lebensmittelbetriebes im vorhandenen Einkaufszentrum aktuell nicht zur Verfügung. Insofern hat sich sowohl die Verwaltung als auch der Rat der Stadt Braunschweig ernsthaft mit diesem Umstand auseinandergesetzt und 2010 vorausschauend im beschlossenen Einzelhandelskonzept bei der Abgrenzung des Nahversorgungsbereiches eine Verlagerung des vorhandenen Betriebes auf die andere Seite der Bundesallee berücksichtigt.

		In Bezug auf die örtliche Bauvorschrift wurde für die ursprünglich vorgesehene soziale Infrastruktureinrichtung eine von der angrenzenden Wohnbebauung abweichende Regelungen vorgesehen. Danach war hierfür bereits eine Flachdachausführung zulässig. Im Übrigen befindet sich das Grundstück an der Schnittstelle zwischen dem südlichen und nördlichen Teilbereich des Stadtteiles Kanzlerfeld, wobei die beiden Teilbereiche durchaus unterschiedliche Ausprägungen in der Struktur und Baugestaltung aufweisen. Im südlichen Bereich sind geneigte Dächer und im nördlichen Bereich, zumindest in dem Kanzlerfeld-Süd gegenüberliegenden Teilbereich, sind Flachdächer ausgeführt. Zwar sind beide Teilbereiche durch die Bundesallee getrennt. Trotz dieser Zäsur bilden sie aber einen gemeinsam wahrnehmbaren Stadtteil. Insofern verursacht eine Flachdachausbildung bei dem Neubauvorhaben keine unvertretbare Unruhestiftung innerhalb des Siedlungsgefüges. Eine Änderung von verbindlichen bauplanungsrechtlichen und gestalterischen Regelungen im Rahmen eines formalen Rechtssetzungsverfahrens (Bebauungsplanaufstellungsverfahrens) ist grundsätzlich rechtstaatskonform und Ausdruck von verantwortungsvollem gemeindlichem Handeln. Nur die Unkenntnis über Verfahrensabläufe, deren Rechtscharakter, die Art und Weise der Bürgerbeteiligung sowie die Planungsgrundsätze und das Abwägungserfordernis unterschiedlicher Belange mag zu der Annahme einer nicht rechtsstaatskonformen Vorgehensweise verleiten.
38.21	Zudem ist zu befürchten - und m.E. sehr wahrscheinlich - dass in wenigen Jahren ein Antrag zur Änderung der Nutzungserlaubnis des dann bestehenden grossen Gebäudes gestellt wird. (siehe oben). Dieses wird zu einer weiteren Zerstörung des orginalen Planungskonzeptes führen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 38.12.
38.22	**Verkehrsfluss und Lieferanten.** Die versprochenen Massnahmen veringern das Problem, loesen es aber nicht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.7.
38.23	**Verlust der Grünzone.** Der Verlust ist real und kann nicht in der Naehe kompensiert werden, da keine entsprechende Fläche zur Verfuegung steht. Der bestehende Bebauungsplan betrifft knapp die Hälfte der Fläche und sieht einen sehr viel kleineren Bau (mit grünen Aussenflaechen) vor. Der aus der Neubauplanung erwachsende Wertverlust	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.2.

	von Nachbargrundstücken ist offensichtlich.	
38.24	**Lärmschutz.** Ich kann nicht nachvollziehen, dass die Verwaltung erwartet, dass die Bürger sich über eine Lärmschutzmauer nahe der Grundstücksgrenze freuen sollen. Die versprochenen Massnahmen veringern das Problem, lösen es aber nicht.	Es wird nicht erwartet, dass die direkte Nachbarschaft positiv der Planung gegenübersteht, da der bisher angenehme Blick auf eine öffentliche Grünfläche durch die Baumaßnahme entfällt. In der ersten Bebauungsplanfassung, die öffentlich ausgelegt wurde, wurde bewusst die Höhe der Lärmschutzwand auf ein Maß reduziert, das auch bei Einfriedungen an der Grenze ohne Grenzabstand zulässig wäre. Damit waren allerdings Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte nach Ta Lärm der angrenzenden Wohnnachbarschaft um bis zu 3 dB(A) verbunden. In der Annahme, dass 3 dB(A) mit dem menschlichen Gehör nicht wahrzunehmen ist, wurde dies im Hinblick auf die mögliche Reduzierung der optischen Beeinträchtigung als vertretbar angenommen. Im Rahmen zwischenzeitlich erfolgter neuer Rechtsprechung sind bei Bauleitplänen, die das Hinzutreten einer gewerblichen die Nutzung an ein bestehendes Wohngebiet ermöglichen, die Immissionsrichtwerte jedoch zwingend einzuhalten. Die Nachbarschaft hat daher Anspruch auf entsprechende Lärmschutzmaßnahmen, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sicherstellen. Im Fortlauf des Aufstellungsverfahrens wurde das Schallschutzkonzept daher umfassend überarbeitet und aktualisiert. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes wurden entsprechend modifiziert. Mit dem überarbeiteten Schallschutzkonzept werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. die Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet eingehalten. Ein maßgeblicher Bestandteil ist die Lärmschutzwand von 3,5 m Höhe an der östlichen Grundstücksgrenze sowie eine Lärmschutzgabione in Höhe von 2 m entlang des Franz-Rosenbruch-Weges. Mit einer beidseitigen Begrünung und der Einhaltung der Grenzabstandsregelungen werden die Lärmschutzwände in Bezug auf die Auswirkungen auf das Ortsbild für hinnehmbar gehalten.
38.25	**Gebäude-Ästhetik.** Die geplanten Maßnahmen verringern das Problem, lösen es aber nicht. Die Tatsache, dass es anderswo noch hässlichere Supermärkte gibt, ist völlig irrelevant. Der Bau widerspricht allen existierenden Bau- und Gestaltungsvorschriften im Kanzlerfeld und	Die Tatsache, dass es anderswo hässlichere Supermärkte gibt, war für diese Planung zu keiner Zeit der Maßstab. Darüberhinaus siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4 sowie 38.15.

	unterminiert den Geist dieser unter grossen Mühen der Vorgänger der derzeitigen Verwaltung entwickelten Baukultur. Eine Zerstörung der im Stadtteil geschaffenen Wohnkultur wäre die offensichliche Folge.	
38.26	**Gebäudehöhe.** Der Gebäudeklotz ist hoeher als alle Nachbargebaeude, auch wenn die Antwort das im Hinweise auf weiter entfernt liegende Häuser (mit Satteldach) zu verwirren versucht. Ein hoher Klotz schafft sehr viel groessere Sichtbeeintreachtigungen als ein Satteldach. Ausserdem ist geplant aber im Computerbild nicht dargestellt - auf dem Dach eine Solaranlage zu installieren. Die Sichthoehe des Gebaeudes ist nach diesen Berichten dann nicht 6,70 Meter, sondern 8,45 Meter. Die Existenz einer Solaranlage ist relevant für die Bewertung des Gesamtprojektes.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.77. Im Übrigen wird die Option einer Photovoltaikanlage nicht mehr auf der obersten Dachebene, sondern auf der Dachfläche der Lieferzone vorgesehen. Insofern wird die wirksame maximale Gebäudehöhe nicht von der Photovoltaikanlage beeinflusst.
38.27	Angesichts der umfangreichen Bedenken, die den Entscheidungsträgern vorliegen, und meiner obigen Ausfuehrungen, erwarte ich, dass Verwaltung und Rat der Stadt bisherige Entscheidungen überdenken und im eigenen Interesse sowie im Sinn der Bürger und Wähler den „Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift" ablehnen.	Zu den in § 1 und § 1a (BauGB) definierten zu berücksichtigenden Belange und allgemeinen Planungsgrundsätzen gehören die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Umweltschutzes, Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ebenso wie die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. „Zu berücksichtigen" bedeutet jedoch nicht, dass jeder Belang sich mit gleicher Wertigkeit durchzusetzen vermag. Die unterschiedlichen zu beachtenden und zu berücksichtigenden Belange stehen vielfach in gegenseitigem Konflikt. Im Rahmen der Abwägung müssen die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen werden und eine Entscheidung getroffen werden. Wenn bei konfligierenden Belangen kein Ausgleich geschaffen werden kann, kann die Entscheidung auch zugunsten oder zulasten eines Belanges getroffen werden. Der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung zugunsten des gesamten Stadtteiles Kanzlerfeldes, unter Berücksichtigung der im Einzelhandelskonzept der Stadt Braunschweig formulierten Planungsziele wird ein sehr hoher Stellenwert beigemessen. Die Belange der persönlichen Betroffenheit direkt benachbarter Grundstückseigentümer werden insofern berücksichtigt, dass die Planung gesetzliche Grenzwerte und Immissionsrichtwerte einhalten muss.

		Die Dauer des Verfahrens ist dem Umstand geschuldet, bei den konfligierenden Belangen einen gerechten und vertretbaren Ausgleich zu schaffen und dort, wo sich im Laufe des Verfahrens ein konkreter Bedarf ergab, Nachbesserungen in der Planung durchzuführen. Im Übrigen liegt der Verwaltung zwischenzeitlich eine Unterschriftenliste von ca. 480 Bürgerinnen und Bürgern vor, die sich für den Bau eines neuen Lebensmittelmarktes aussprechen.
38.28		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes
39	**Stellungnahme Nr. 39** **Schreiben von *Name* vom 28.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
39.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“ nehme ich ergänzend zu meinem Einwand vom 12.08.2014 wie folgt Stellung:	Die Person hat zu der erstmaligen Auslegung selbst keine Einwendung vorgelegt. Mit dem genannten Datum hat der Ehepartner Einwendungen vorgebracht, diese ist in Anlage 7a, lfd. Nr. 52 der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
39.2	Die schweren Zweifel an der städtebaulichen Eignung sind bei weitem nicht ausgeräumt: 1. Der Wegfall des Bolzplatzes wird sich noch rächen: junge Familien mit Kindern im entsprechenden Alter treten gerade die Nachfolge der älteren Bewohner an.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.18.
39.3	2. An die Stelle dieser Grünfläche soll der klotzartige Nutzbau mit Werbeflächen und -Aufbauten treten. Er hat sich in seiner Form, die eher einem Gewerbegebiet entspricht, noch verschlimmert, so durch die Erhöhung von Lärmschutzwänden: Beton statt grüner Wiese.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.2.
39.4	3. Die Parkplätze reichen bei dem angegebenen Einzugsgebiet nicht aus.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.26.
39.5	4. Bei einer Ortsbesichtigung kann jeder sehen, dass der Parkplatz auf der anderen Straßenseite keineswegs eine Entlastung bedeutet: wer will denn die stark befahrene Bundesallee (mit Einkaufswagen!) queren?	Der durch die Neuplanung verursachte Bedarf an Stellplätzen wird insgesamt auf der Fläche des neuen Standortes nachgewiesen. Zur Ermittlung des Bedarfes siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.26.
39.6	Keine Antwort finde ich auf die drohende Entwicklung, dass das bisherige Einkaufs-	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.48.

	zentrum mit Apotheke, Bäcker und Blumenladen veröden wird, mit der voraussehbaren Entstehung eines sozialen Brennpunktes.	
39.7	Edeka könnte auch im bisherigen Gebäudekomplex ein ganz anderes, helleres und kundenfreundliches Design und Angebot entwickeln.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5.
39.8	Die heutige ausreichende Versorgung beweist das.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6.
39.9	Diese Planung ist aufgrund ihrer inneren Widersprüche, und zudem wegen der Verfremdung unseres Wohngebietes, für mich als Bewohner des Kanzlerfeldes in gar keiner Weise nachvollziehbar.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4 sowie lfd. Nr. 5.12 und 21.7.
39.10		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
40	**Stellungnahme Nr. 40 Schreiben von *Name* vom 01.02.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
40.1	als Bewohnerin des Stadtteils Kanzlerfeld hatte ich bereits am 07.08.2014 fristgerecht Einwendungen erhoben (AZ:61 -312/OE39). lm Rahmen der Beschlussvorlage 15-01053 vom 18.11.2015 über die erneute Auslegung wurde unter dem Punkt: **Erfordernis einer erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** erklärt, dass **Modifizierungen hinsichtlich Lärmschutz- und Stellplatzanlage** vorgenommen wurden und die Begründung hinsichtlich Abwägung und Umweltbelangen ergänzt wurde (Top 8: S.126-127). Ich halte meine damaligen Einwendungen aufrecht (Anhang 1) und möchte sie um folgende Aspekte ergänzen:	Die Einwendungen sind in Anlage 7a, lfd. Nr. 13 der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
40.2	**zu Anlage 2a, OE39 Vorhabenplan/ Erläuterungstext und Anlagen2b Stand 16.12.2015:** Zusätzlich zu den oben genannten Modifizierungen wurden im Vergleich zum Erläuterungstext bei Erstauslage mit Stand vom 19.02.2014 weitere textliche Veränderungen vorgenommen: • <u>Entwurfskonzept:</u> wurde um den Satz ergänzt: „die Fläche des neuen Marktes ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches, allerdings noch nicht ausgenutzt“.	Die Ergänzung in der Erläuterung zum Vorhabenplan hat keinen rechtsetzenden Charakter. Es handelt sich lediglich um eine ergänzende Information aus dem 2010 beschlossenen Standortkonzept Zentrale Nahversorgungsbereiche.
40.3	• <u>Geplante Nutzungen:</u> Der an die Verkaufsfläche unmittelbar angegliederte Getränkemarkt mit Verkaufsfläche von max. 140 qm wurde gestrichen	Die Erläuterung zum Vorhabenplan hat keinen rechtsetzenden Charakter. In den textlichen Festsetzungen ist die maximale Verkaufsfläche von insgesamt 1.200 m² sowie ein Verkaufsflächenanteil des Lebensmittelsortiments von mind. 70 % der Verkaufsfläche unverändert festgesetzt. Zum Lebensmittelsortiment gehören auch Getränke.

		Eine Differenzierung innerhalb des Lebensmittelsortimentes ist nicht erforderlich. Siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.10.
40.4	• Äußere Erschließung: Im neuen Vorhabenplan ist eine Ein-und Ausfahrt von PKWs auf und von der Bundesallee sowohl stadtein- als auch stadtauswärts geplant, vorher war nur ein rechtseinbiegen bzw. rechtsausbiegen möglich. Die Bundesallee kann nun auch von PKWs gekreuzt werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.11.
40.5	In dem Verkehrsgutachten des VWI von Februar 2014 sagt der Gutachter, dass bei einem **Vollanschluss** der Bundesallee keine Querungshilfe im Bereich der Ein- und Ausfahrt möglich sei, sondem diese deutlich nach Osten verlegt werden müsse S.31ff. oder auf eine separate Links-Abbiegespur verzichtet werden müsse S.33. Gleichzeitig weist er bei einer Zu- und Ausfahrt an der Bundesallee auf die Gefahr für Fußgänger und Radfahrer hin und empfiehlt die Verlegung der Wege zum Fahrbahnrand hin.	Um die geplante Querungshilfe über die Bundesallee in der Lauflinie zwischen dem Zugang zum neuen Lebensmittelmarkt auf der Südseite und der Krukenbergstraße als Zugang zum Altstandort anordnen zu können, wurde die vom Gutachter vorgeschlagene Variante eines Vollanschlusses mit gemeinsamer Aufstellfläche für Linksabbieger gewählt. Eine Querung von Fuß- und Radwegen im Bereich von Zu- und Abfahrten birgt kein höheres Gefährdungspotential als die gegenüberliegende vorhandene Straßeneinmündung der Krukenbergstraße in die Bundesallee. Hier verläuft der Fuß- und Radweg ebenfalls abgesetzt von der Bundesallee. Durch die geplante Verbreiterung des gemeinsamen Fuß- und Radweges auf der Südseite der Bundesallee kann die Sicherheit verbessert werden.
40.6	**Der Gutachter weist darauf hin, dass seine Daten in Hinblick auf Quell- und Zielverkehr auf einer Abschätzung des derzeitigen Marktbetreibers im David- - Mansfeld-Weg beruhen**	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.58.
40.7	➢ Wie wird das Gefährdungspotential für Radfahrer und Fußgänger durch den Vollanschluss der Bundesallee für PKWs gesehen?	Radfahrer und Fußgänger sind als „schwächste“ Verkehrsteilnehmer im öffentlichen Straßenverkehr grundsätzlich latent gefährdet. Im Bereich der geplanten Zufahrt zur Bundesallee genießen Radfahrer und Fußgänger auf dem gesonderten Rad- und Fußweg gegenüber dem querenden (motorisierten) Verkehr einen Vorrang. Bei der Querung der Bundesallee können Radfahrer und Fußgänger den signalgeregelten Überweg im Bereich der Kreuzung Bundesallee/ Stauffenbergstraße sicher nutzen. Die zusätzliche Querungshilfe ermöglicht eine Querung der Bundesallee in zwei Abschnitten. Diese Querung hat keinen Vorrang aber durch eine abschnittweise Überquerung jeweils einer Fahrbahn ist eine relative Sicherheit gegeben. Diese Art von Querungshilfen sind an vielen Stellen im Stadtgebiet vorhanden und werden täglich von tausenden Bürgern genutzt. Eine erhöhte Gefährdung von

		Radfahrern und Fußgängern durch einen Vollanschluss im Vergleich zur Variante mit Rechtsein-Rechtausbieger lässt sich nicht verifizieren.
40.8	➢ Welche Verkehrsbehinderungen, Lärmbelastungen und Schadstoffemissionen sind durch diesen weiteren Verkehrsknotenpunkt insbesondere zu den Stoßzeiten zu erwarten?	Es handelt sich nicht um eine veränderte Planung, sondern um eine Richtigstellung. Die damit verbundene Betrachtung von Emissionen hat bereits diesen Belastungsfall berücksichtigt.
40.9	➢ Wie kann der neue Markt bereits Teil des Versorgungsbereiches sein, obwohl der rechtsverbindliche OE21 noch gilt (Begründung OE39 Punkt 2.3 vom 16.12.2015)?	Das 2010 vom Rat beschlossene Standortkonzept Zentrale Nahversorgungsbereiche, in dem die Abgrenzung des Nahversorgungsbereiches dargestellt ist, entfaltet selbst keine Rechtswirkung. Als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 BauGB ist dieses Konzept bei einer Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes zu berücksichtigen.
40.10	➢ Fällt der Getränkemarktanteil an der Verkaufsfläche weg, weil der Vorhabenträger einen Getränkemarkt indem Altstandort plant? (TOP 8, S. 126 15-01053)	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 40.3. Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Betreiber oder Vorhabenträger keine Eigentumsrechte an dem vorhandenen Altstandort hat und insofern keine verbindlichen Vereinbarungen mit der Stadt eingehen kann.
40.11	➢ Sind die mit einem Getränkemarkt verbundenen erhöhten Lärmemissionen und Verkehrsströme in der Altimmobilie berücksichtigt?	Das Verkehrsgutachten hat in seiner Prognose den Bestandschutz der derzeitigen Nutzung berücksichtigt, d.h. es wurde bei der Betrachtung von einer theoretischen Wiederbelegung des vorhandenen Ladenlokals mit entsprechendem Verkehrsaufkommen ausgegangen.
40.12	Aus den Modifikationen zum Lärmschutz und Stellplatzanlage im neuen Erläuterungstext ergeben sich folgende Fragen: ➢ Wieso wurden noch drei weitere Stellplätze errichtet?	In Bezug auf mehrfach geäußerte Kritik im Rahmen der Einwendungen, die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze sei nicht ausreichend, wurde die Aufteilung der Stellplatzanlage optimiert und die Anzahl der Stellplätze erhöht.
40.13	➢ Kommt es so nicht zu einer weiteren Versiegelung versickerungsfähiger Oberfläche?	Damit erhöht sich die versiegelte Fläche geringfügig.Da der Belag von Stellplätzen mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt wird, wirken sich die zusätzlichen Stellplätze in der Bilanz nicht negativ auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens aus.
40.14	➢ Wieso ist die GRZ bei den zeichnerischen Festsetzungen (Anlage 3a OE39) nur für das Gebäude mit 0,4, nicht allerdings für die Stellflächen und die in Asphalt geplanten Fahrgassen ausgewiesen?	Durch diese Differenzierung kann sichergestellt werden, dass das geplante Gebäude nicht mehr als 40 % der Grundstücksfläche überdeckt. Ohne diese Differenzierung wäre bei einer GRZ von 0,8 ein Gebäude, das die notwendigen Stellplätze in einem Tiefgaragengeschoss nachweisen würde, auch mit einer sehr viel höheren Grundfläche möglich. Dies ist aber nicht das städtebauliche Ziel und würde sicherlich auch nicht den Wünschen der Bürger entsprechen.
40.15	➢ Kommt es über die Stellflächen und Fahrgassen nicht zu einer Überschreitung der	Die durch die geplante Bebauung erreichte bauliche Ausnutzung wurde im Vorfeld über-

	maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ 0,8 (BauNVO §19)?	prüft. Eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ einschließlich Stellplätze und ihrer Zufahrten wurde nicht festgestellt.
40.16	Zu der Geräuschimmissionsprognose der AAS vom 15.10.2015, die als Grundlage für die Lärmschutzmaßnahmen in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan dienen, ergeben sich folgende Fragen: ➢ Warum ist der Auftraggeber für das Gutachten der Vorhabenträger?	Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan wird auf Antrag und Kosten eines Vorhabenträgers auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans. Zur Ausarbeitung der Planung gehört auch die Vergabe von Gutachten. Im Rahmen der Abstimmung der Planung mit der Stadt werden die Fachgutachten auf Plausibilität überprüft. Diese Vorgehensweise ist in der Bauleitplanung gängige Praxis.
40.17	➢ Warum beruhen auch die Daten des AAS zur Abschätzung des Quell- und Zielverkehrs und der zu erwartenden Kundenzahl in demgeplanten Verbrauchermarkt auf den Angaben des derzeitigen Marktbetreibers?	Der Schallgutachter hat bezüglich der verkehrsbedingten Daten keine eigenen Ermittlungen angestellt, sondern hat auf die im Rahmen des Verkehrsgutachtens ermittelten Daten zurückgegriffen.
40.18	Die AAS berechnet die zu erwartenden Schallemissionen auf Grundlage der „Parkplatzlärmstudie“ des Bayrischen Landesamts für Umwelt (ISBN:978-3-9400009-17-3) aus dem Jahr 2007 und dem „Technischen Bericht zur Untersuchung von Geräuschemissionenvon LKW“ von der Hessischen Landesanstalt für Umwelt und Geologie aus dem Jahre 2005. In der Parkplatzlärmstudie wurden an 10 Standorten von Discountern die PKW-Bewegungen pro Stunde je 10 qm Verkaufsfläche erhoben (Tab.8, Teil 2). Dabei ergab sich ein Mittelwert von 1,37. Bei einer Verkaufsfläche von 1200 qm wären dies pro Stunde 164,4 Bewegungungen. Bei einer Öffnungszeit von 11 Stunden also 1804 Bewegungen im Quell-und Zielverkehr. Die Abschätzung des Betreibers ergab 944 Pkw-Fahrten im Quell- und Zielverkehr, einen motorisierten Individualverkehr (MIV) von 55% und einen Quell- und Zielverkehr zur Anlieferung von 2 LKW und 8 Lieferfahrzeugen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.58.
40.19	➢ Ist davon auszugehen, dass ein Vollsortimenter mit 1200 qm Verkaufsfläche mit täglich einem LKW über 3,5t und 4 Lieferfahrzeugen versorgt werden kann?	Im Rahmen der weiterfolgenden Überarbeitung des Bebauungsplanes wurden die im Verkehrs- und Lärmgutachten getroffenen Annahmen erhöht auf eine zu erwartende Belieferung mit 2 LKW und 8 Lieferfahrzeugen.
40.20	➢ Ist davon auszugehen, dass nur 55% der zu erwartenden Kunden ihre Einkäufe mit dem Auto erledigen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.59.
40.21	**Einwendungen zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 5 OE39 Stand 16.12.2015):** In der Begründung (Anlage 5, Punkt 3, S 6) wird in Bezug auf den Verzicht auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung auf das Ergebnis	Die Dokumentation der Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG ist ein eigenständiges Dokument, unabhängig von der Begründung zum Bebauungsplan. In der Dokumentation ist das Thema Abfallerzeugung behandelt worden. Die Dokumentation wurde ebenfalls

	der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, die aufgrund Anlage 1 UVPG Nr. 18.6 in Verbindung mit 18.6.2 erforderlich ist, verwiesen. Nach §3c UVPG besteht die Dokumentationspflicht über das Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung erforderlich nach Anlage 1 gemäß Anlage 2 UVPG. Von den dort zu beurteilenden Kriterien finde ich in der vorliegenden Begründung: ➢ keine Prüfung hinsichtlich Anlage 2 UVPG 1.2 Abfallerzeugung	mit den anderen Bestandteilen des Bebauungsplanentwurfes und den bis dato vorliegenden umweltbezogenen Informationen öffentlich ausgelegt.
40.22	➢ hinsichtlich der Belästigungen Anlage 2 UVPG 1.4 den Verweis auf die Geräuschimmissionsprognose vom 15.10.2015, deren zugrundeliegende Daten zum Quell- und Zielverkehr auf Abschätzungen des derzeitigen Betreibers beruht und den Verweis auf das Verkehrsgutachten vom WVI von 2010; das ebenfalls die betreiberbasierten Abschätzungen zum Quell- und Zielverkehr hinsichtlich Kundenzahl. PKW- und LKW-Verkehr für seine Berechnungen zugrunde legt	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.58 sowie zu lfd. Nr. 28.5.
40.23	➢ zu 2.3.10 zentrale Orte im Sinne § 2 Abs 2.2 Raumordnungsgesetz dass Flächeninanspruchnahme im Freiraum begrenzt werden, wird in der Begründung auf eine aktuelle Mitteilung des ZGB vom 07.10.2015 verwiesen. lst diese einsehbar?	Die zitierte Flächeninanspruchnahme bezieht sich auf klassische Außenbereiche. Bei der hier beplanten Fläche handelt es sich nicht um die Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich, sondern um eine nicht bebaute Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches mit Baurecht für einen Teilbereich. Die Mitteilung des ZGB bezieht sich auf die Unbedenklichkeit raumordnerischer Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur benachbarter Gemeinden.
40.24	In der Begründung zur baulichen Festsetzung (Anlage 5, OE 5.1) wird auf eine Gebietsfestsetzung nach § 11.3 BauNVO verzichtet. Dies ist möglich, da die Gemeinde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach (§ 12(3) Bau GB) nicht an die Festsetzungen nach § 9 und § 9a BauGB gebunden ist. Das heißt allerdings nicht, dass es ihr nicht möglich wäre, diese BauNVO anzuwenden. Liegt kein vorhabenbezogener Bebauungsplan vor, ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ausschließlich in Kerngebieten und sonstigen Sondergebieten zulässig. Über den Umweg des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die in der BauNVO klar gebotene Notwendigkeit der Prüfung auf schädliche Umwelteinwirkungen nach § 3 lmmissionsschutzgesetz, Auswirkung auf infrastrukturelle Ausstattung, Verkehr und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie auf Ortsbild umgangen. Dabei wird in § 11.3 BauNVO deutlich hervorgehoben, dass bei Betrieben, die eine	Die hier konstruierten Kausalitäten sind unzutreffend. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG hat im Ergebnis Bedeutung bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Verfahrensart, ob das Aufstellungsverfahren als klassisches Verfahren mit eigenständigem Umweltbericht und naturschutzrechtlicher Eingriffsbilanzierung durchgeführt werden muss oder ob ein Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne eigenständigem Umweltbericht und ohne naturschutzrechtlicher Eingriffsbilanzierung durchgeführt werden kann. Dabei spielt die Bebauungsplanart, ob Angebotsbebauungsplan oder vorhabenbezogener Bebauungsplan, keine Rolle. In allen Fällen, sind im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens entsprechend den Maßgaben des § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB die Umweltauswirkungen zu ermitteln und abzuwägen. In einem vereinfachten Verfahren nach § 13, 13a und 13b BauGB

	Geschossfläche von 1200 qm überschreiten, obengenannte Einwirkungen zu erwarten sind. Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Weg eröffnet, ein UVP erst nach allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls (§ 30 UVPG in Verbindung mit Anlage 1/ 18.6 und 18.6.2 und 18.8) durchzuführen, die laut Begründung eine Unbedenklichkeit ermittelt hat.	entfällt die Verpflichtung, die Prüfung der Umweltbelange mit Hilfe eines formalen Umweltberichtes systematisch zu dokumentieren. Ebenfalls unabhängig von der Wahl einer Sondergebietsfestsetzung im Rahmen eines klassischen Verfahrens oder dem Verzicht einer Gebietsartfestsetzung im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf die Infrastruktur der Gemeinde und der benachbarten Gemeinden zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.
40.25	Wegen meiner oben genannten Anmerkungen zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls und der Datengrundlage der Verkehrs- und Lärmgutachten stelle ich die Frage: ➢ warum wird auf eine Gebietsfestsetzung als Sondergebiet nach BauNVO verzichtet, obwohl das Vorhaben in einem reine Wohngebiet umgesetzt werden soll und über eine UVP Bedenken in der Bevölkerung deutlich vermindert werden könnten?	Ob für das Bauvorhaben selbst eine Gebietsartfestsetzung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffen wird oder nicht, ist wie unter lfd. Nr. 40.24 erläutert, bezüglich der Bewertung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens unerheblich. Im Übrigen soll das Vorhaben nicht innerhalb der Gebietsart „Reines Wohngebiet“ umgesetzt werden, sondern innerhalb einer eigenen Gebietskategorie. Der geplante Standort befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Reinen Wohngebiet und muss den diesbezüglichen Schutzanspruch berücksichtigen.
40.26	➢ Warum sind die Ergebnisse der Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage2 UVPG nicht in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt, obwohl Dokumentationspflicht besteht und das Vorhaben in einem reinen Wohngebiet auf einer Grünfläche realisiert wird?	Die Dokumentation der Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG ist ein eigenständiges Dokument, unabhängig von der Begründung zum Bebauungsplan. Die Dokumentation wurde ebenfalls mit den anderen Bestandteilen des Bebauungsplanentwurfes und den bis dato vorliegenden umweltbezogenen Informationen öffentlich ausgelegt. Insgesamt ist dieser Aspekt jedoch unerheblich, da im Rahmen der Verfahrensumstellung nunmehr ein klassisches Aufstellungsverfahren durchgeführt wird und die Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen eines Umweltberichtes dokumentiert wird.
40.27	Die Abweichung vom geltenden Flächennutzungsplan (Anlage 5, OE39 2.2) wird mit dem im vorliegenden Fall beschleunigten Verfahrens nach § 13a (2) 2 BauGB begründet. Dieses ist ausgeschlossen, wenn die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Pflicht wird bei dem geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausschließlich über den Weg des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umgangen.	Die Wahl der Bebauungsplanart als vorhabenbezogener Bebauungsplan wirkt sich nicht vergünstigend auf die Verpflichtung zu einem Umweltbericht aus (siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 40.24). Im Übrigen ist dieser Aspekt jedoch unerheblich, da im Rahmen der Verfahrensumstellung nunmehr ein klassisches Bebauungsplanverfahren einschließlich einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchgeführt und die Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen eines Umweltberichtes dokumentiert wird.
40.28	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit den Ergebnissen der „Gutachterlichen	Das beschlossene Zentrenkonzept entwickelt für sich keine Rechtswirkung. Als ein

	Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Kanzlerfeld im Nahversorgungsbereich Watenbüttel/ Völkenrode, Kanzlerfeld, Lamme " aus dem Jahre 2010 und dem Zentrenkonzept Einzelhandel in der Ergänzung 2010 begründet. Hier wird auf das vorhandene Nahversorgungszentrum David Mansfeld-Weg (Zentrenkonzept S.27) und der geplanten Verlagerung und Vergrößerung des Nahversorgers (Zentrenkonzept S.32) gesprochen und gleichzeitig darauf hingewiesen, dass großflächige Einzelhandelszentren nur in Ausnahmefällen in den Stadtteilzentren anzusiedeln sind (S.34). In dem Zentrenkonzept wird außerdem darauf verwiesen, dass sich daraus keine direkten Baurechte ableiten lassen (Zentrenkonzept S.35).	von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB ist dieses jedoch bei der Entwicklung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die daraus zitierte allgemeine Planungsmaxime, großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Ausnahmefällen in den Stadtteilzentren anzusiedeln, wird durch die Aussage des Standortkonzeptes Zentrale Nahversorgung relativiert, dass die Abgrenzung des für den Stadtteil Kanzlerfeld festgelegten Nahversorgungsbereiches bereits eine vergrößerte Fläche für die Umsiedlung und Vergrößerung des vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes vorsieht. Insofern steht der Bebauungsplan „Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39, nicht im Widerspruch zu dem Zentrenkonzept, sondern ist daraus entwickelt.
40.29	**Auch der Gutachter sieht den neuen Standort nur in Anbindung zu dem bestehenden Versorgungszentrum** mit dorthin ausgerichtetem Eingang sowie einer Querungshilfe über die Bundesallee (Anlage 5, OE39, S.5).	Diese Aspekte sind berücksichtig worden. Siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.8.
40.30	Der Fortbestand des Altstandorts wird lediglich durch eine Absichtserklärung des Betreibers zur Errichtung eines Getränkemarktes begründet, wohingegen der Standort in Lehndorf für mindestens 10 Jahre durch eine Betriebsverknüpfung des Nahversorgers abgesichert wird (Anlage 5, OE39, S.5).	Die Verpflichtung zu Fortführung des Betriebes in Lehndorf ist nur möglich, weil der Betreiber des neuen Marktes mit dem in Lehndorf identisch ist und dieser auch Eigentümer des Lehndorfer Betriebes ist. Hingegen kann eine vertragliche Absicherung für den Altstandort im Stadtteil Kanzlerfeld nicht getroffen werden, weil der Betreiber keine Eigentumsrechte dort besitzt.
40.31	In der Beschlussvorlage 15-01053 heißt es auf S.127 dass die REWE-Gruppe im Frühjahr 2015 der Verwaltung gegenüber ihr Interesse bekundet habe, den derzeitigen Altstandort anzumieten, sofern eine Verkaufsfläche von 800 qm, besser 1000 qm möglich sei. Die Verwaltung knüpft eine Wiedervorlage bei den politischen Gremien hinsichtlich einer Entscheidung über eine Weiterentwicklung des Altstandortes an eine belastbare Planung und eine verbindliche Erklärung. ➢ Wie kann die REWE-Gruppe, die als Vollsortimenter in das Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt passt, eine verbindliche Erklärung abgeben, wenn der bisherige Betreiber sich die weitere Nutzung des Altstandorts als Getränkemarkt vorbehält?	Der Verwaltung liegt lediglich eine Kopie einer allgemeinen Interessensbekundung gegenüber einer engagierten Bürgergruppe vor. Die REWE-Gruppe hat selbst keinen direkten Kontakt zur Stadt aufgenommen, um sein Interesse oder mit Plänen etwaige Erweiterungskonzepte darzustellen. Dies ist für eine Planung zur Weiterentwicklung des Altstandortes und einer Zurückstellung des Neubauvorhabens nicht belastbar.
40.32	➢ Warum wird nur der Standort Lehndorf, nicht der Standort David Mansfeld-Weg im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgesichert?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 40.30.

40.33	➢ Ist somit nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nach § 13 a (2.2 BauGB) gefährdet und somit eine Durchführung des Bauvorhabens im beschleunigten Verfahren ausgeschlossen?	Die abgeleiteten Kausalitäten sind für die Ausführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht von Bedeutung. Im Übrigen ist dieser Aspekt im Hinblick auf die Verfahrensumstellung irrelevant.
40.34	In der Begründung (Anlage 5, OE39 Punkt 3) heißt es, die Überprüfung der Fachverwaltung habe ergeben, dass auf die festgesetzte Fläche Kindertagesstätte verzichtet werden könne. Genau diese Nutzungsform ist nach § 3 (2) BauNVO in reinen Wohngebieten zulässig und wurde daher im Flächennutzungsplan OE21 festgeschrieben. Auf der Statistikseite der Stadt Braunschweig wird die Bevölkerungsverteilung nach Altersgruppen in statistischen Bezirken ausgewiesen. Danach leben im Kanzlerfeld mit Stand 31.12.2014 3865 Einwohner und davon 201 Kinder unter 6 Jahren, was mit 5,2% über dem stadtweiten Durchschnitt von 5,0% liegt. Nach Rückfrage beim Referat für Stadtentwicklung und Statistik vom 01.02.2016 bei Herrn Pätzold lag die Zahl der Kinder unter 6 Jahren im Kanzlerfeld im Jahr 2010 bei 116 Kindern. (Anlage 2 Altersgruppen im statistischen Bereich 32 Kanzlerfeld). Dies ist ein.Zuwachs von 76%. ➢ Wieso wird bei dieser Entwicklung auf eine Festsetzung als Kindertagesstätte verzichtet?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 8.2.
40.35	Anlage 1: Stellungnahme vom 07.08.2014	Die Einwendungen sind in Anlage 7a, lfd. Nr. 13 der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
40.36	Anlage 2: Stadt Braunschweig AG Statistik und Stadtforschung: Altersgruppen im statistischen Bereich 32 Kanzlerfeld	Die Statistik wird zur Kenntnis genommen. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zu lfd. Nr. 8.2 verwiesen.

Stadt Braunschweig
- AG Statistik und Stadtforschung -

01.02.2016

Altersgruppen im Statistischen Bezirk 32 - Kanzlerfeld

Statistischer Bezirk 32 - Kanzlerfeld	Unter 6 Jahre	Von 6 bis unter 10 Jahren	Von 10 bis unter 16 Jahren	Kanzlerfeld insgesamt	Braunschweig insgesamt
2010	116	92	174	3.769	243.363
2011	159	97	150	3.882	244.806
2012	177	102	158	3.895	246.742
2013	189	109	162	3.887	248.424
2014	201	108	169	3.865	249.485

Quelle: Statistisches Jahrbuch

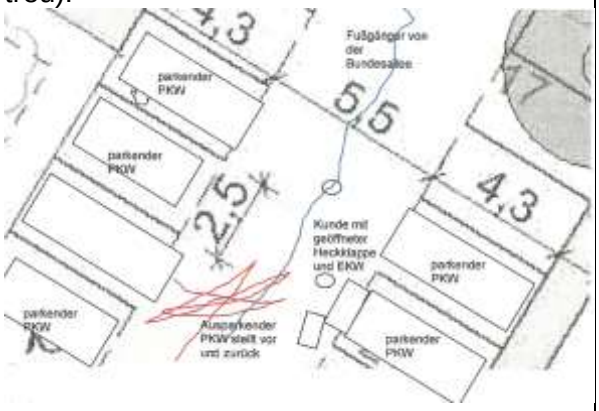
40.37		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
41	**Stellungnahme Nr. 41** **Schreiben von *Name* vom 31.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
41.1	Als Bewohner des Stadtteils Kanzlerfeld bin ich sehr interessiert an o.g. Bauvorhaben und habe mir die öffentlich ausgelegten Do-	Die Einwendungen sind in Anlage 7a, lfd. Nr. 44 der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.

	kumente angeschaut. Hierzu möchte ich ergänzend zu meinen Einwendungen zur Erstauslegung im August 2014, die ich aufrecht erhalte, wie folgt Stellung nehmen.	
41.2	**1. Auslegungsfrist nur 2 Wochen, keine Veröffentlichung der Gutachten im Internet.** Die beabsichtigte Bebauung ist ein komplexes Projekt. Aus meiner Sicht ist eine Auslegungsfrist von 2 Wochen eindeutig zu kurz, als dass alle interessierten Bürger sich ein Urteil bilden können.	Die Planung hatte bereits einmal die öffentliche Auslegung durchlaufen. Der Öffentlichkeit war insofern die Planung im Grundsatz bekannt. Die bereits ausgelegte Planfassung wurde nur in Details geändert. Insofern ist die Verkürzung der Auslegungsdauer rechtmäßig.
41.3	Befremdlich ist auch, dass die relevanten Gutachten nicht per Ratsinformationssystem im Internet bereitgestellt wurden. Leider drängt sich hier der Eindruck auf, dass das Projekt nunmehr im Schnellverfahren unter möglichst weitgehendem Ausschluß der Öffentlichkeit durchgezogen werden soll.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 6.6.
41.4	**2. Wichtige Basisdaten zur Prognose der durch das Projekt zu erwartenden Verkehrs- und Lärmbelastungen werden durch den Betreiber selbst bereitgestellt, hier besteht die Gefahr von Interessenskonflikten.** Die Verkehrs- und Lärmbelastungen werden u.a. auf Basis der vom Betreiber bereitgestellten Daten zu erwarteten Kundenanzahlen ermittelt. Dies halte ich für sehr problematisch, da die Gefahr besteht, dass der Betreiber interessengeleitet zu niedrige Kundenanzahlen angibt. Aus meiner Sicht ist eine neutrale Prognose der Kundendaten erforderlich. Hierbei ist die aktuelle Landschaft im Lebensmittelhandel in Braunschweig, z.B. das neue Center am Bahnhof, zu berücksichtigen. Auf dieser Grundlage sollte sodann eine realistische Prognose der Verkehrs- und Lärmbelastung erfolgen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.58.
41.5	**3. EDEKA plant insgesamt 1870 m² Verkaufsfläche im Kanzlerfeld, dies ist mehr, als das Nahversorgungskonzept erfordert**. Aus den vorliegenden Planungen geht hervor, dass der neue Markt ca. 1200 m² Verkaufsfläche haben wird. Gleichzeitig soll das vorhandene Einkaufszentrum (670 m²) als Getränkemarkt weiterbetrieben werden. Dies bedeutet, dass EDEKA insgesamt über 1800 m² Verkaufsfläche im Kanzlerfeld installieren will, d.h. die Fläche verdreifacht werden soll. Für eine zukunftsgerechte Nahversorgung wurden immer 1200 m² als notwendige Verkaufsfläche genannt. Aus meiner Sicht ist der Neubau deshalb einfach zu groß und kann nicht als Lebensmittelmarkt für die Nahversorgung verstanden werden.	Das Einzelhandelsgutachten von 2017 hat im Rahmen einer Analyse der Auswirkung auf benachbarte Nahversorgungsstandorte anderer Stadtteile die Verträglichkeit der Verkaufsflächenzunahme untersucht. Unter der Annahme, dass am Altstandort ein Getränkemarkt mit max. 400 m² Verkaufsfläche eingerichtet wird, wurde im Ergebnis eine Verkaufsflächenobergrenze für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit 920 m² und 150 m² für das Sortiment Drogerie und Parfümerie festgestellt. Das geplante Marktgebäude wurde entsprechend verkleinert und der Bebauungsplanentwurf entsprechend angepasst.

41.6	**4. Mögliche Steigerung der Marktmacht von EDEKA, Ausschluss von Wettbewerbern.** Bereits jetzt ist EDEKA einer der großen Anbieter mit entsprechender Marktmacht im Braunschweiger Lebensmittelhandel. Aus den Planungsunterlagen geht nicht hervor, dass das Risiko einer marktbeherrschenden Stellung von EDEKA in Braunschweig durch den Neubau geprüft worden wäre. Dies ist um so bedenklicher, als offenbar die Gespräche mit der REWE-Gruppe zur Übernahme der Nahversorgung im vorhandenen Einkaufszentrum nicht weitergeführt wurden. Aus meiner Sicht ist ein neutrales Gutachten zur Bewertung der Wettbewerbssituation im Braunschweiger Lebensmittelhandel erforderlich, bevor die Entscheidung für einen Neubau der EDEKA Gruppe getroffen werden kann.	Bauleitplanung ist im allgemeinen „wettbewerbsneutral“. Entscheidend ist, dass sie von städtebaulichen Gründen getragen wird. Der städtebauliche Grund dieser Planung ist die Sicherung der Nahversorgung. Abgesehen davon ist der EDEKA-Konzern ein genossenschaftlich organisierter kooperativer Unternehmensverbund im deutschen Einzelhandel, der insgesamt einen relativ hohen Marktanteil einnimmt. Ein großer Anteil der Einzelhandelsfilialen wird allerdings von selbständigen Kaufleuten betrieben, so auch der hier geplante Lebensmittelmarkt. Der Betreiber führt derzeit 10 Betriebe, ausschließlich in Braunschweig. Die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständugen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ Abs.6 Nr. 8a BauGB) werden insofern beachtet.
41.7	**5. Prüfung alternativer Betreiber für das vorhandene Einkaufszentrum erforderlich.** Im Frühjahr 2015 hat die REWE-Gruppe ihr Interesse an der Übernahme der Nahversorgung im vorhandenen Einkaufszentrum erklärt. Dies ist umso bedeutsamer, als die Fa. Görge zur Begründung der Erfordernis des Neubaus immer erklärt hatte, in der Altimmobilie sei kein zukunftsfähiges Nahversorgungskonzept möglich. Vor der Entscheidung für einen Neubau ist es m.E. erforderlich, seitens der Stadt Braunschweig in einem transparenten Verfahren mit den Eigentümern der Altimmobilie und alternativen Betreibern, ob die Nahversorgung nicht doch auf Basis der vorhandenen Immobilie sichergestellt werden kann. M.E. besteht das Risiko, einen Neubau zu errichten, der überhaupt nicht erforderlich ist.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.2.
41.8		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die max. Verkaufsfläche wurde reduziert und das Bauvorhaben verkleinert. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind entsprechend angepasst worden und werden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weiteren Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
42	**Stellungnahme Nr. 42 Schreiben von *Name* vom 02.02.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
42.1	hiermit erhalte ich meine Einwendungen per Mail aus 2015 aufrecht.	Die Einwendungen sind in Anlage 7a, lfd. Nr. 73 der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.

42.2	Ich ergänze weiterhin wie folgt: das Gebäude muss sich in die Eigenart der baulichen Umgebung einfügen (BauNVO). Ein Aushebelung der VO aufgrund zweier, veralteter, fragwürdiger Dokumente hat rechtlich keinen Bestand.	Das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB bezieht sich auf Bauvorhaben, die in Bereichen ohne Bebauungsplan errichtet werden sollen. Dies ist hier nicht zutreffend. Es besteht bereits ein verbindlicher Bebauungsplan, der nunmehr durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden soll. Im Rahmen eines Bebauungsplanes können Festsetzungen getroffen werden, die eine von der Umgebung abweichende Bebauung zulässt.
42.3	Warum gelingt es nicht im Rahmen des Dialoges, den Bau architektonisch so zu errichten, das er optisch ins Kanzlerfeld passt. In Mascherode ist dies doch auch gelungen. Laut Plan ist der Bau ein Schandfleck aus Beton und Wellblech.	Der geplante Baukörper in der bisherigen Fassung entsprach in Bezug auf die äußere Gestaltung und Wahl des Fassadenmaterial weitgehend der Ausführung des Marktes in Mascherode. Im Rahmen der Verfahrensumstellung wurde die Verkaufsfläche verkleinert und in diesem Zusammenhang wurde auch die Gestaltung des Gebäudes überarbeitet.
42.4		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weiteren Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
43	**Stellungnahme Nr. 43** **Schreiben von *Name* vom 29.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
43.1	Im laufenden Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Franz-Rosenbruch-Weg“ OE 39 möchte ich folgendermaßen zu dem Vorhaben Stellung nehmen: 1. <u>Stellungnahme zu den Maßnahmen zur Lärmminderung</u> Der angepasste Bebauungsplanentwurf enthält gegenüber der 1. Auslegungsphase eine Reihe Nachbesserungen, insbesondere sehr zu begrüßende Lärmminderungsmaßnahmen. So wurden in den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) die Vorgaben bezüglich der Gestaltung der Lärmschutzwände erweitert und es wurde gegenüber der 1. Fassung die Festlegung aufgenommen, dass die Fahrbahngassen in Asphalt auszuführen sind (Vll 1.4). Trotzdem liegt in der Vorlage keine einheitliche Nennung der erforderlichen Lärmminderungsmaßnahmen vor. Folgende Punkte werden in den textlichen Festlegungen (Anlage 4) nicht genannt: 1. Die baulichen Festlegungen, wie die EKW-Box auszuführen ist (Lärmgutachten, Abschnitt 4.2.1+2 Seite 13) 2. Die Festlegung, dass die Einhausung für die LKW Anlieferung beidseitig mit Rolltoren und einem Schalldämm-Maß von mindestens 25dB zu versehen sind (Lärmgutachten, 1 Abschnitt 4.2.4 Seite 17).	Die Festsetzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bebauungsplanes beschränken sich auf Inhalte, die abschließend in § 9 BauGB genannt sind. Diese Ermächtigungsgrundlage bietet die Möglichkeit, Regelungen zu baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zu treffen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Hiervon sind Festsetzungen, die ein bestimmtes Nutzungsverhalten zum Inhalt haben, nicht gedeckt. Bei der Überarbeitung der Planung im Rahmen der Verfahrensumstellung wurde auch das Lärmschutzkonzept überarbeitet. Die hieraus abzuleitenden Maßnahmen wurden differenziert in Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden können und solche, die die Ermächtigungsgrundlage nicht erfasst. Hierzu gehören Maßnahmen, die ein bestimmtes Nutzungsverhalten zum Inhalt haben wie z.B. Liefer-, Öffnungs- und Betriebszeiten. Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird der Vorhabenträger verpflichtet, die im

	3. Dass dieRückkühler an der Giebelseite zur Bundesallee zu montieren sind (Lärmgutachten, Abschnitt 4.2.5 Seite 17) 4. Eine Ausführung der haustechnischen. Anlagen mit einem Schallleistungspegel. von max. 73 dB(A). 5. Dass die Fahnenmasten innenliegende Seilführungen aufweisen müssen (hat ja auch in den Ruhezeiten Auswirkungen). Diese Punkte werden entweder nur in der Beschlussvorlage oder in der Begründung (Anlage 5, in den Abschnitten 4.5 oder 5.8) genannt oder ausschließlich in der Lärmimmissionsprognose verwendet. Alle genannten Punkte dienen in der Lärmimmissionsprognose aber als stützende Grundannahmen und fließen in die Berechnungen ein. Sie sind somit Grundlage, um die Lärmschutzvorgaben erreichen zu können. Außerdem sind die genauen Eigenschaften, die die Lärmschutzwände erfüllen müssen (Absorptionsgrad, Schalldämm-Maß), nur in dem Gutachten und in der Begründung (Anlage 5 Abschnitt 5.8) genannt, nicht aber in den textlichen Festsetzungen, bzw. in den Bauvorschriften. Es handelt sich hier doch eindeutig um wichtige bauliche Faktoren. Aus welchem Grund werden diese nun in den textlichen Festsetzungen und Bauvorschriften (Anlage 4) nicht erwähnt? Es genügt doch nicht, dass diese Maßnahmen nur in dem Lärmmissionsgutachten erwähnt bleiben. Alle erforderlichen Maßnahmen müssen doch explizit und vollumfänglich als zwingend zu erfüllende Festsetzungen oder Bauvorschriften gegenüber dem Vorhabenträger formuliert werden, mit der Maßgabe, dass die Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Auch folgende Festsetzungen werden nur in dem lmmissionsgutachten erwähnt, obwohl sie ebenso Voraussetzung für die Einhaltung der Lärmschutzvorgaben sind: 1. Die Festlegung, dass lärmarme Einkaufswagen Verwendung finden müssen. 2. Die Einschränkung der Öffnungszeiten auf die Zeit zwischen 8 bis 21 Uhr. 3. Sonn- und Feiertags kein Betrieb. 4. Der Ausschluss von Lieferverkehr in der Zeit von 20 bis 7 Uhr (Abschnitt 4.2.4, Seite 15) Punkt 1. wird im Abschluss des Lärmgutachtens (Kap. 7. Seite 22) explizit als Voraussetzung genannt, die den Berechnungen zugrundegelegt wurde. Punkt 4. wird auch in der Begründung (Anlage 5 Absatz 5.8) zur Einhaltung der Lärm-	Lärmgutachten getroffenen Annahmen bei der Ausführung einzuhalten. Im Genehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Insofern werden die getroffenen Annahmen ebenfalls zugrunde gelegt und festgeschrieben.

	schutzwerte zugrundgelegt. Auch diese Parameter müssen als Auflagen explizit beschrieben sein, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag rechtlich verpflichtet.	
43.2	2. <u>Stellungnahme zur Stellplatzanlage</u> Die Veränderungen bezüglich der Lärmschutzwände und der Führung der Hauptwasserleitung an der östlichen Grenze machten verständlicherweise Veränderungen an der PKW-Stellplatzanlage erforderlich. Bei näherer Betrachtung der Stellplatzanlage fällt folgendes auf: Die Stellplatzflächen sollen eine Länge von nur 4,3 m erhalten. Die beiden Fahrbahngassen sollen eine Breite von lediglich 5,5 m erhalten. Die Fahrbahngassen und Stellplatzreihen sind längs zur Frontseite des Marktes angeordnet und müssen sowohl den ein- und ausfahrenden Verkehr, als auch den rangierenden Verkehr, aufnehmen. Die Stellplatzlängen sind einfach zu kurz. Einige Beispiele von PKW ohne AHK: <table><tr><td>VW Polo</td><td>3,97 m</td></tr><tr><td>Golf</td><td>4,26 m</td></tr><tr><td>VW Golf Variant</td><td>4,56 m</td></tr><tr><td>VW Passat</td><td>4,77 m</td></tr></table> Wir sprechen nicht von größeren Autos wie Audi, Seat Leon oder Toledo, VW Sharan oder einen Opel Alhambra. Ein paar cm müssen ja außerdem noch als Reserve da sein, um mit dem Auto keinen Schaden anzurichten. Es wird sich folgendes Bild mit parkenden PKW ergeben (annähernd maßstabsgetreu):  Aufgrund der engen Siftuation erscheint es fast unmöglich, sicher ein- und auszuparken. Häufiges Vor- und Zurücksetzen wird erforderlich sein. Darstellung der Gesamtsituation der Stellplatzanlage anhand von Vergleichsbeispielen:	Die Dimensionierung der Stellplatzanlage entspricht den Mindestanforderungen der hier anzuwendenden GaragenVO. Gleichwohl werden von Einzelhandelskonzernen bei Neuplanungen Fahrgassen und Stellplätze großzügiger dimensioniert, um die Nutzung der Stellplätze kundenfreundlich zu gestalten, was sich durchaus auch in den ermittelten Daten des Einwenders wiederspiegelt. Bei der Überarbeitung der Planung dieses Bebauungsplanes im Rahmen der Verfahrensumstellung wurde die Verkaufsfläche reduziert und das Gebäude verkleinert. Damit ergab sich die Möglichkeit, die Stellplatzanlage zu optimieren. Die Fahrgassen haben nunmehr eine Breite von 6,4 m. Die Länge der Stellplätze beträgt entweder allein oder mit Überhangfläche insgesamt 5 m. Insofern konnte der Nutzungskomfort der Stellplatzanlage gesteigert werden.

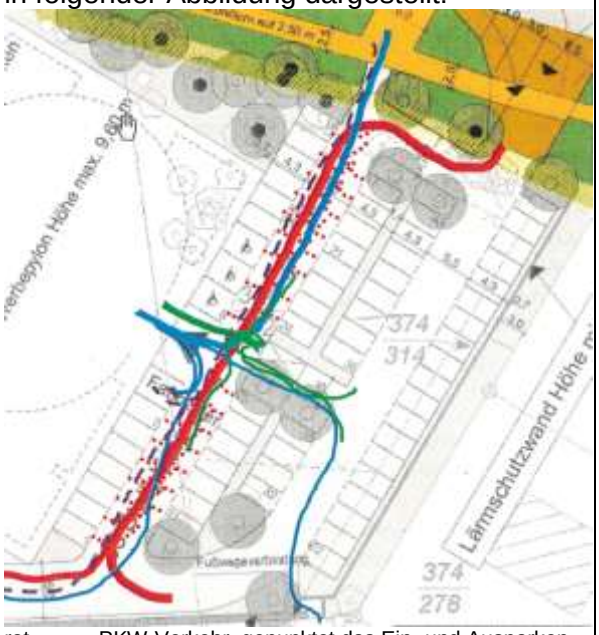
	Stellplatzlänge	Breite der Fahrbahngassen	Anordnung der Stellplatzreihen, Bezug zur Frontseite
Rewe Markt Watenbüttel	5,0 m	6,5 m *1)	quer, beidseitig
Edeka Markt Waggum	5,0 m	1. Gasse vor dem Markt 8,7 m weitere Gassen 6,0 m	längs, vor dem Markt einseitig, sonst beidseitig
Markt am Altstandort im Kanzlerfeld	4,3 m *2)	1. Gasse 5,3 bis 7,3 m 2. Gasse 6,3 m 7,3 m	längs, einseitig
Neuer Markt im Kanzlerfeld	4,3 m	5,5 m	längs, beidseitig

*1) Die Fahrbahngasse betragen 6,5 m, wobei man bedenken muss, dass die Fahrbahngassen quer angeordnet sind. Die Fahrbahngasse an der Frontseite des Marktes (Breite unbekannt, schätzungsweise 7-8 m) muss nur den ein- und ausfahrenden Verkehr und den fußläufigen Personenverkehr aufnehmen, also keine rangierenden Fahrzeuge.
*2) Die Stellplatzlängen des alten EKZ im Kanzlerfeld betragen nur 4,3 m (zu knapp für die meisten Fahrzeuge, wie man vor Ort sehen kann), wobei man hier zugutehalten kann, dass die Fahrbahngassen nur einseitig Stellplätze bedienen und fast durchgängig; breiter sind. Die anderen Zahlen sprechen für sich. Das bedeutet, der Plan bietet tatsächlich die größtmögliche Verquickung ungünstiger Werte, die möglich: ist.
Die zum Eingang näherliegende (und stärker frequentierte) Fahrbahngasse, hat gleichzeitig folgenden Verkehr aufzunehmen:

- den ein- und ausfahrenden PKW-Verkehr
- den beidseitigen Rangierverkehr von ein- und ausparkenden Autos inkl. Vor- und Zurücksetzen
- die auf der Fahrbahngasse stehenden Kunden, die mit ihren PKW unterwegs sind oder beim Beladen ihrer PKW
- den gesamten fußläufigen Verkehr vom Norden des Kanzlerfeldes über die Bundesallee zum Markteingang (Nicht-MIV-Anteil von 45% gemäß Lärmimmissionsprognose, S.12),
- auch den kleineren fußläufigen Anteil aus dem südlichen Kanzlerfeld zum Markeingang
- den Personenverkehr aus der gesamten Stellplatzanlage zum Markteingang hin
- die Personen, die mit Fahrrad kommen (Fahrradstellplatz direkt am Eingang) und zum Fahrradstellplatz möchten
- die auf der Fahrbahngasse rangierenden Personen, die ihren Einkaufswagen in die EKW-Box ein- und ausstapeln

- die Behindertenparkplätze bedienen, die ebenfalls mit den 4,3 m kurzen Stellplätzen auskommen müssen

Das alles ist in Kombination extrem eng, wie in folgender Abbildung dargestellt:



rot	PKW-Verkehr, gepunktet das Ein- und Ausparken
blau	fußläufiger Verkehr
lila	Radfahrer
grün	Kunden mit EKW

Die Strichstärke deutet die Stärke des Verkehrs bzw. die beanspruchte Breite an.

Ein großzügiger Markt mit Getränkeabteilung und einer Verkaufsfläche von 1200 m^2 soll mit dieser Stellplatzanlage versorgt werden? Es ist doch paradox: Die Querung der Bundesallee für Fußgänger wird 6 m breit. ln der Stellplatzanlage ist die Gasse schmaler, die PKW passen noch nicht mal auf die Stellflächen, es kommt der Weg zwischen den ein- und ausparkenden Fahrzeugen und den ein- und ausladenden Kunden dazu! Für die PKW bedeutet dies auch: Diese Fahrbahngasse ist ca. 50 m lang. Für die PKW, die dort einmal drin sind, gibt es kein Entweichen mehr.
Die vorgestellte Planung bedeutet:

- Hohes Risikopotential für Unfälle (Sach- und Personenschaden)
- Erhöhte Wartezeiten
- Zusätzliche Lärmemissionen durch Warte-Ausweich- und Rangierverkehr.
- Verschlechterung von Klima und Luft

Auch PKW-Kunden, die wegen des Gedränges auf die andere Fahrbahngasse ausweichen, müssten dann über diese auch zurück zur Bundesallee. Also muss sie auch in zwei Richtungen befahrbar sein. Und dies ebenfalls unter der Bedingung, dass < 5,5 m zur Verfügung stehen.

43.3	Sollte aber Einbahnstraßenverkehr vorgesehen sein, dann ist zu erwarten, dass Fahrzeuge meiden werden, den Markt über die Bundesallee zu verlassen. Sie werden über die südliche Ausfahrt ausweichen. Das bedeutet de facto eine Mehrbelastung durch Emissionen an der Seite zum Wohngebiet und unerwünschter Fremdverkehr auf der Stauffenbergstraße. Folgende Fragen stellen sich: • Wird ein Einbahnstraßenverkehr auf der Stellplatzanlage geplant?	Die Fahrgassen sowie die Ein- und Ausfahrten der geplanten Stellplatzanlage können in beide Richtungen befahren werden.
43.4	• Wird ein Ausfahrt-Schild aufgestellt? In welche Richtung wird es zeigen? Sollte ein Ausfahrtschild in Richtung Stauffenbergstraße aufgestellt werden, dann wird die defacto-Vermutung auch noch vorgeschriebene Realität.	Verkehrslenkende Maßnahmen, wie Beschilderungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
43.5	Ich werde mich als Anwohner des WR entschieden dagegen wehren. Die Zufahrt Stauffenbergstraße war primär für die Kunden aus dem südlichen Kanzlerfeld als Einfahrt vorgesehen, nicht als Entlastung der Gesamtsituation. Diese Faktoren werden auch in dem Lärmgutachten nicht erfasst. Man könnte sagen, dass dieser Aspekt mich als Anwohner des Marktes nicht direkt betrifft. Es sei doch reine Sache des Vorhabenträgers, wie er die Fläche vor dem Markt gestaltet. Dem; ist nicht so: • Es sind alle Kunden davon betroffen • Es ist unzulässig, dass die Stauffenbergstraße als einzige Zufahrt in das WR auch noch den zusätzlichen Verkehr durch ein neues Gewerbe zugemutet wird. • Ich bin auch als Anwohner von der Situation direkt betroffen	Zu Beginn der Planung war eine Ein- und Ausfahrt ausschließlich von der Stauffenbergstraße vorgesehen, um die anstehende Planung der Stadtbahntrasse in der Bundesallee nicht zu beeinträchtigen. Aufgrund von massiven Widersprüchen aus der Bevölkerung wurde diese Entscheidung überprüft. Mit der zusätzlichen Ein- und Ausfahrt zur Bundesallee kann der vorhabenbedingte Verkehr im Knotenpunkt der Kreuzung Bundesallee/ Stauffenbergstraße optimaler abgewickelt werden und die Belästigung der direkt betroffenen Nachbarn kann gleichmäßiger verteilt werden. Die Verteilung des zu erwartenden Verkehrs ist bei der Leistungsfähigkeitsanalyse des Verkehrsknotens berücksichtigt worden.
43.6	Auch der Betreiber wird sich wundern, wie empfindlich die Kunden auf Stress und Beschädigungen am Auto in solche engen Parksituationen reagieren. Auch wenn möglicherweise den Richtzahlen für die Anzahl der Stellplätze gemäß den Ausführungsbestimmungen in §47 NBauO nicht mehr entsprochen werden kann, bitte ich im ernsten Interesse des Betreibers und aller Kanzlerfelder und Kunden, mindestens einen der folgenden Vorschläge zu prüfen und umzusetzen: • die Stellplatzreihe an der Frontseite des Marktes inklusive der Behindertenplätze ganz entfallen zu lassen (es gehen 16 oder 17 Stellplätze verloren) und die gewonnene Fläche auf die gesamte Stellplatzfläche aufzuteilen, um diese etwas	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 43.2.

	großzügiger zu gestalten (wobei die Fahrbahngasse vor dem Markt deutlich breiter bleiben sollte als die zweite Gasse). Die Behindertenplätze könnten in die Stellplatzreihe neben der EKW Box integriert werden, eventuell auch die Fahrradstellplätze • oder die Stellplatzreihe an der Frontseite des Marktes bis auf die Behindertenparkplätze und die Fahrradplätze entfallen zu lassen (es gehen 13 Stellplätze verloren). Die Behindertenparkplätze und die Fahrradstellplätze nicht direkt vor Eingangsbereich platzieren, sondern zum Beispiel auf eine Seite (vorzugsweise die südliche). Lediglich die Stellplatzlängen der dann zum Markt nächstliegenden Stellplatzreihe auf 5 m verlängern und die restliche Stellplatzanlage nicht zu verändern • wenigstens eine Seite der Stellplatzreihe an der Frontseite des Marktes entfallen zu lassen, und zwar die nördliche, um dem fußläufigen Kunden und den Fahrradfahrern einen genügend breiten und sicheren Zugang zum Markt zu ermöglichen. Die Behindertenparkplätze gehen auf die südliche Seite. Die restliche Stellplatzanlage wird nicht verändert. Es gehen 3 oder 4 Plätze verloren. Es ist nun mal in der gewählten Gesamtplanung so, dass der Haupteingang des Marktes nicht der Bundesalle zugewandt ist. Die Gasse für die Fußgänger muss also auch entsprechend großzügig sein. Auch deswegen bitte ich darum, diese Vorschläge ernsthaft in Erwägung zu ziehen. Diese Maßnahme würde auch der Optik des Marktes im Eingangsbereich helfen und es wäre möglich, auf der frei werden Fläche auch gelegentlich einen kleinen Einkaufsstand außerhalb des Marktes zu positionieren	
43.7	3. <u>Stellungnahme zum erwarteten Kundenverkehr</u> Folgende Aspekte halte ich auch aus meiner Einwendung bei der ersten Auslegung aufrecht ln Kurzform: • Die Anzahl der Kunden am alten Standort des Marktes mit einer Verkaufsfläche von 663 m^2 wurde vom Betreiber selbst durch eine einwöchige Zählung mit 711 Kunden/ Tag nur sehr ungenau ermittelt (eine Stichprobe).	Im Rahmen der Aktualisierung des Verkehrsgutachtens wurde eine weitere Zählung am Altstandort sowie eine Zählung an einem anderen EDEKA-Verbrauchermarktstandort in Waggum betrachtet, wobei diese zu ähnlichen Ergebnissen geführt haben.

43.8	• Für die Abschätzung des zu erwartenden Kundenstroms soll von einem pauschalen Minderungsfaktor von 20 % (nach Bosserhof, 2000) ausgegangen werden, so dass nach wie vor nur ein Kundenverkehr von 1.030 Kunden/ Tag (s. Lärmimmissionsgutachten, Seite 12) abgeschätzt wird.	Die Ableitung der Kundenprognose im Verkehrsgutachten wurde nach Bosserhoff ermittelt. Aufgrund seiner weiten Verbreitung und Anwendung in der Fachwelt kann das Programmsystem [Ver_Bau_Bosserhoff] als anerkannte Regel der Technik angesehen werden. Die Ermittlung über Analogieschluss auf Grundlage von Kundenzählungen, wie hier vorgenommen, kann für die Erweiterung bereits bestehender Einzelhandelseinrichtungen angewandt werden, da sich der Einzugsbereich durch die Umsiedlung des Marktes nicht wesentlich verändert. Da angenommen werden kann, dass i.d.R. der Zuwachs der Kunden- und Beschäftigtenzahl nicht proportional, sondern degressiv zum Flächenzuwachs erfolgt, sieht das Programm einen Korrekturfaktor von ≤ 0,2 vor (Minderung ≤ 20 %). In der Aktualisierung des Verkehrsgutachtens wurde die Ermittlung der Kundenprognose überprüft. Um auf der sicheren Seite zu sein, wurde der Korrekturfaktor auf 0,1 reduziert.
43.9	• Insgesamt ist diese Zahl als zu niedrig anzusehen. Ein Kundenstrom von mindestens 1400, wie er in den älteren Gutachten angegeben wird, ist für die gewählte Größe, Bauform und geplante Ausrichtung des Marktes als eher wahrscheinlich anzunehmen. Leistungskennzahlen aus dem deutschen Lebensmittelhandel von 2012 belegen für Supermärkte bei 1390 m^2 eine Zahl von 491.000 Kunden pro Jahr, das sind bei 300 Werktagen 1.637 Kunden/Tag.	Die zitierte Leistungskennzahl aus dem deutschen Lebensmitteleinzelhandel ist ein Durchschnittswert für den gesamt deutschen Raum, wobei keinerlei Differenzierung der örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt sind. Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt handelt es sich um die Verlagerung eines vorhandenen Marktes mit nahezu unverändertem Einzugsgebiet. Es ist insofern gerechtfertigt sich an den Kennzahlen des vorhandenen Betriebes zu orientieren.
43.10	4. <u>Stellungnahme zu erkennbaren Mängel in der Lärmimmissionsprognose</u> Auch wenn weitere wichtige Lärmminderungsmaßnahmen aufgenommen wurden und genauer detailliert wurden, stellen sich nach wie vor viele Fragen zu dem Lärmgutachten: • Der zugrundelegte Kundenstrom (Seite 12) ist die wesentliche Leistungszahl, auf der sich die Berechnungen stützen. Für diese Kennzahl ist ein Durchschnittswert angenommen worden, kein Maximalwert. Die Samstagssituation „Wochenende“ wird nicht erfaßt. Es sind erkennbar keine Sicherheitsaufschläge kalkuliert.	Sowohl bei den in der Fachwelt anerkannten Bemessungsverfahren des HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) als auch nach den Ansätzen der Bayerischen Parkplatzlärmstudie werden Mittelwerte für das Verkehrsaufkommen werktags zugrunde gelegt. Gesonderte Ansätze für besondere Ereignisse wie Einkauf vor Feiertagen o.ä. werden nicht zugrunde gelegt.
43.11	• Der zugrundegelegte MIV Anteil (Seite 12) von 55% ist nach wie vor unverändert und bleibt nicht nachvollziehbar. Der Faktor hat einen erheblichen Einfluss (Hebelwirkung) auf das Gutachten.	Im Verkehrsgutachten wurde auf die Quellen in Regelwerken der für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens maßgeblichen Kennzahlen verwiesen („Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung

		der Verkehrserzeugung“ nach Bosserhoff sowie „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ nach FGSV). Die Annahme eines Anteiles von 55 % des MIV (motorisierter Individualverkehr) ist daraus abgeleitet und darüber hinaus durch mehrere Kundenerhebungen am Altstandort abgeglichen worden. Da es sich bei dem Bauvorhaben nicht um eine Ansiedlung eines neuen Betriebes, sondern um eine Erweiterung und Verlegung eines vorhandenen Betriebes auf die andere Seite der Bundesallee handelt, mit einem nahezu gleichen Einzugsbereich, ist davon auszugehen, dass sich das Kundenverhalten nicht wesentlich ändern wird. Insofern ist die Annahme eines MIV-Anteiles, der sich an dem derzeitigen Kundenverhalten orientiert, durchaus gerechtfertigt.
43.12	• Der sogenannte Mitnahmeeffekt durch Bürger aus dem Umland (Lamme, Bortfeld) wird zu 100% motorisiert sein, sofern die Probleme mit der Stellplatzanlage minimiert werden und der Markt für diesen Kundenkreis attraktiv bleibt.	Der neue Markt ist in erster Linie auf die Nahversorgung des Stadtteiles Kanzlerfeld ausgerichtet. Die Verkaufsflächengröße als Nahversorger ist bezüglich seiner Auswirkungen auf die Standorte der benachbarten Orte abgeleitet worden. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch jetzt schon ein Anteil der Kunden aus den benachbarten Orten im Rahmen des Mitnahmeeffektes zu verzeichnen ist. Durch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche wird auch mit einer Zunahme von Kunden im Rahmen des Mitnahmeeffektes zu rechnen sein. Es ist davon auszugehen, dass diese sich analog zu der Verkaufsflächenerweiterung entwickeln wird.
43.13	• Die Auswirkungen des nach wie vor geplanten integrierten Getränkemarktes sind nicht betrachtet worden. Die darauf bezogenen Lärm-Auswirkungen (Anteil an motorisiertem Verkehr, Nutzung der Einkaufswagen) ist nicht berücksichtigt.	Ein eingenständiger Getränkemarkt soll im bisherigen Ladenlokal am Altstandort ausgeführt werden. Insofern ist er bei der Betrachtung der Emissionen des neuen Marktes nicht relevant.
43.14	• Im Gutachten wird im Abschluss (Kap. 7 Seite 22) betont, dass der Lärm der Bundesallee den vorhabenbedingten Verkehrslärm überlagert. Das ist auf keinen Fall so hinnehmbar. Der Autoverkehr auf der Bundesallee wirkt für einen >100 m entfernten Immissionsort südlich und südöstlich der Bundesallee als eine linienförmig verschmierte, stetige Geräuschquelle. Der Lärm, der auf der Stellplatzanlage und auf der Stauffenbergstraße ausgelöst wird, ist in 30 bis 80 m Entfernung lokalisiert und hat eine deutlich andere Beurteilungsqualität. Seine Auswirkungen im benachbarten WR sind daher besonders zu berücksichtigen!	Die Aussage aus dem Lärmgutachten „Der vorhabenbedingte Verkehrslärm auf den öffentlichen Straßen kann gegenüber dem ohnehin vorhandenen Straßenverkehrslärm vernachlässigt werden“ ist hier offensichtlich missverstanden worden. Über die erforderliche Betrachtung der vorhabenbedingten Lärmauswirkungen, die von dem Bauvorhaben selbst oder dessen Grundstück ausgehen, ist auch die Auswirkung auf die Lärmsituation der direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zu analysieren. Nach RLS 90 werden Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, wenn durch das geplante Vorhaben eine Erhöhung der Lärmpegel auf

		der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 3 dB oder eine erstmalige Überschreitung der Sanierungsgrenzwerte zu erwarten ist. Mit der derzeitigen Verkehrsbelastung der Bundesallee und der Stauffenbergstraße liegen die Pegelwerte deutlich unter den Sanierungsgrenzwerten. Das vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen auf der Bundesallee und der Stauffenbergstraße betragen jeweils ca. 10 % des vorhandenen Verkehrsaufkommens. Geht man davon aus, dass eine Erhöhung eines Lärmpegels um 3 dB erst bei einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens auftritt, so ist die vorhabenbedingte Zunahme des Straßenverkehrslärms zu vernachlässigen.
43.15	• Die abschirmende Wirkung des Gebäudes bezogen auf den Verkehr der Bundesallee hat sogar eine kontraproduktive Wirkung. Die Wahrnehmung des Verkehrs- und Gewerbelärms nimmt zu. • Bezogen auf den Gewerbelärm, sind die Lärmquellen auf dem Parkplatz punktförmig und impulshaltig. Der Lärm wird außerdem an der 7,5m hohen, knapp 60m breiten, senkrechten, mit weitgehend glatten Flächen (nicht lärm absorbierend) ausgestatteten Fassade des Marktes in südöstlicher Richtung in das WR zurückgestrahlt. Die bestehenden Lärmvorbelastungen durch Verkehrswege (Bundesallee) sind nicht mit den Lärmquellen zu vergleichen, die durch das Ausladen, Stapeln, Einladen von Getränkekisten und dem Rangieren von Fahrzeugen resultieren!	Die Betrachtung der Auswirkungen des vorhabenbedingten Lärms von dem Vorhaben selbst auf die benachbarte Bebauung erfolgt getrennt vom Straßenverkehrslärm. Die Betrachtung der Relation vorhandener Verkehrslärm und vorhabenbedingter Lärm spielt nur eine Rolle bei der Betrachtung der Prüfkriterien nach RLS 90 (siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 43.14).
43.16	• Im Lärmgutachten werden immerhin 2 statt 1 LKW/ Tag angenommen und die Ausschlusszeiten für die Lieferungen/ Beladung festgelegt. Weiterhin sind aber nicht die LKW betrachtet, die den Getränkehandel beliefern, sowie die Fahrzeuge, die Leergut, Verpackungen und Müll entsorgen. Diese Fahrzeuge erzeugen einen mindestens äquivalenten Lärm eines Lkw. Da diese Fahrzeuge ebenfalls als vorhabenbedingter Neuverkehr auf der betrachteten Grundstücksfläche auftreten, müssen sie ebenfalls in der Gewerbelärm-Berechnung Berücksichtigung finden.	Im Rahmen des Verkehrsgutachtens und des Lärmgutachtens werden Lieferfahrten mit 2 LKW und 8 Lieferfahrzeugen pro Tag angenommen. Bei den angenommenen Fahrten sind Ver- und Entsorgung zusammengefasst worden.
43.17	• Warum basiert die Berechnung zunächst auf der Basis von 8: Lieferfahrzeugen (Lärmgutachten Abschnitt 4.2.1, Seite 12) und,dann mit 4 Lieferfahrzeugen (Lärmgutachten Abschnitt 4.2.3, S.14)?	Die erste Angabe bezieht sich auf die prognostizierte Anzahl der Lieferfahrzeuge. Die zweite Angabe bezieht sich auf die daraus resultierende Anzahl von Fahrbewegungen (An- und Abfahrt). Im weiteren Verlauf der Planung und der weiteren Überarbeitungen des Lärmgutachtens wurden die Annahmen nach oben korrigiert, um auf der sicheren

		Seite zu sein. Danach werden Lieferfahrten mit 2 LKW und 8 Lieferfahrzeugen pro Tag angenommen.
43.18	• Ist sichergestellt, dass der Container mit der Presse für die Kartonverpackungen tatsächlich im eingehausten Entladebereich untergebracht ist oder steht er im Freien? Kann ein Entsorgungsfahrzeug mit seinem Ausleger tatsächlich in die LKW Belhausung einfahren und innerhalb der Behausung den Container aufladen?	Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird der Vorhabenträger verpflichtet, die im Lärmgutachten getroffenen Annahmen bei der Ausführung einzuhalten. Im Genehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Insofern werden die getroffenen Annahmen ebenfalls zugrunde gelegt und festgeschrieben.
43.19	• Es ist nicht überprüft worden, welcher Lärm die Betätigung der (vom Lärmschutzaspekt sehr wichtigen) Rolltore auslöst? Immerhin sind Schalldämmmaße für die Tore zugrunde gelegt worden.	Gem. der Parkplatzlärmstudie sind Garagentore, Rolltore etc., die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen, so leise, dass sie nicht berücksichtigt werden müssen. Dies bedeutet, dass Garagentore, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen, in einer schalltechnischen Untersuchung unberücksichtigt bleiben können.
43.20	• Können LKWs mit Anhänger tatsächlich im eingehausten Bereich mit verschlossenen Toren entladen werden? Welcher Lärm wird durch diesen Vorgang erzeugt, sollten sich in diesem Fall die Tore nicht schließen lassen?	Der Vorhabenträger hat verschiedene Entsorgungs- Beladungsmöglichkeiten geprüft. Im Bebauungsplan selbst können diesbezüglich keine konkreten Festsetzungen zur Gebäudebeschaffenheit getroffen werden. Bei der Betrachtung des Lärms wird üblicherweise der regelkonforme vorgesehene Ablauf berücksichtigt. Durch die verbindlichen Regelungen des Durchführungsvertrages, bei der Realisierung des Vorhabens die im Lärmgutachten zugrunde gelegten lärmtechnischen Annahmen einzuhalten und die Be- und Entladung der Liefer- und Müllfahrzeuge in der Lieferzone bei geschlossenen Rolltoren durchzuführen, ist eine ausreichende Sicherung für die Umsetzung der Vorgaben gegeben. Im Übrigen ist auch im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen, dass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.
43.21	Diese Aspekte sind im Lärmgutachten nicht untersucht worden. Bezüglich der zu erwartenden Lärmimmissionen liefert das neue Lärmgutachten aufgrund der Nachbesserung der Lärmschutzmaßnahmen keine Überschreitungen mehr, aber nach wie vor bewegen sich diese aber am obersten Ende bezüglich der Vorgaben der TA Lärm. Aufgrund der Tatsache, dass die oben aufgeführten Aspekte nicht berücksichtigt wurden, ist die Situation bezüglich der Lärmmissionen nach wie vor kritisch zu sehen.	Die genannten Aspekte sind im Lärmgutachten berücksichtigt worden. Gleichwohl wurde das Lärmgutachten im Rahmen der Verfahrensumstellung überprüft, aktualisiert und optimiert. Auf dieser Grundlage wurde das Lärmschutzkonzept umfassend überarbeitet und ergänzt. Dementsprechend wurden die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung des Bebauungsplanentwurfes überarbeitet. Die geänderten Planunterlagen werden erneut öffentlich ausgelegt. Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein reines Wohngebiet sichergestellt.

43.22	Eine zuverlässige Abschätzung des Verkehrsaufkommens und vor allem des zu erwartenden motorisierten Kundenstroms ist ebenfalls eine wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen und der Geräuschimmissionen im reinen Wohngebiet. Die verwendete Datengrundlage ist an dieser Stelle in verschiedenen Aspekten in Frage zu stellen. Denn es wurde hier auch mit zahlreichen Annahmen operiert, die nur vom späteren Betreiber stammen. Gerade diese Angaben sind von städtebaulicher Seite zu hinterfragen. Im Sinne einer neutralen Interessenabwägung ist hier doch in besonderem Maße eine gründliche Plausibilisierung durchzuführen und eine Gegenprüfung darzulegen. Diese Angaben wurden stattdessen einseitig als bestimmende Einflußgrößen in die Gutachten eingebaut!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.58.
43.23	Die Anwohner im Kernbereich des Kanzlerfeldes müssen durch den Verlust der Grünfläche bereits mit den Einbußen an Erholungswert leben, besonders die Kinder.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.2.
43.24	Aufgrund der geschilderten ungünstigen Verkehrsbedingungen der Stellplatzanlage ist nun auch die Luftqualität stark beeinträchtigt, hohe Feinstaubbelastungen kann man hier erwarten. Die Überbauung und Versiegelung der bisher offenen Vegetationsflächen führt sowieso schon zu negativen kleinklimatischen Effekten.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.47.
43.25	Ich bin als Anwohner unmittelbar von den Auswirkungen dieses Vorhabens betroffen. Fehleinschätzungen bezüglich der auftretenden Zusatzbelastungen sind nach Vollendung des Bauvorhabens kaum zu korrigieren. Dies würde im wesentlichen nur noch durch zusätzlich einschränkende Betriebsauflagen zu erreichen sein, die gegenüber dem Markbetreiber schwer durchzusetzen wären. Daher bitte ich Sie, diese Einwände ernsthaft zu prüfen. Wir wollen für das Kanzlerfeld ein wirklich belastbares Konzept realisiert sehen, welches nicht nur den Interessen des Vorhabenträgers dient, sondern auch dem Interesse der Bürger und dem berechtigten Schutzbedürfnis der Bevölkerung im vollem Umfang Rechnung trägt. Das Schutzbedürfnis der Bevölkerung hat in einem reinen Wohngebiet gemäß Baugesetzbuch einen hohen Stellenwert. Wenn wir diese Interessen nicht glaubwürdig berücksichtigt sehen, werden wir uns an einem gerichtlichen Verfahren gegen dieses Vorhaben beteiligen.	Das Schutzbedürfnis der Bevölkerung ist im Rahmen der Bauleitplanung ein ernstzunehmender Belang. Jedoch nicht jede Veränderung im Umfeld bedeutet eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbarschutzes. Der Schutzanspruch der direkt betroffenen Nachbarn erstreckt sich insbesondere auf die Einhaltung gesetzlicher Grenzwerte bei Immissionen. Darüberhinausgehende allgemeine persönliche Betroffenheiten, wie Veränderungen des gewohnten Umfeldes oder der Verlust einer schönen Aussicht entfalten bei der Abwägung mit öffentlichen Belangen, wie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zugunsten der Bevölkerung des gesamten Stadtteiles, eine geringere Durchsetzungskraft. Das Schutzbedürfnis der Bevölkerung umfasst aber ebenso den Aspekt, dass durch die Stärkung der Nahversorgung vor Ort Verkehr zu Versorgungsstandorten benachbarter Stadtteile vermieden werden kann und am Weg wohnende oder dort betroffene Nachbarn weniger belastet werden.

43.26		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes
44	**Stellungnahme Nr. 44** **Schreiben von *Name* vom 29.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
44.1	in Ihrem Schreiben an alle Einwender zum Bebauungsplan „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39 vom 16.12.2015 verweisen Sie darauf, dass die während der erstmaligen Auslegung Mitte 2014 bereits vorgebrachten Anregungen und Bedenken bei der Gesamtabwägung berücksichtigt werden. Der neue Bebauungsplanentwurf unterscheidet sich jedoch lediglich in Einzelaspekten wie Höhe und Lage der Lärmschutzwände und der vorgesehenen Werbeanlagen. Eine Stellungnahme zu unseren Einwänden sowie eine Beantwortung unserer Fragen sind bisher nicht erfolgt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 27.31.
44.2	Deshalb nehme ich erneut Stellung zu den ausgelegten Planungsunterlagen. 1. <u>Städtebauliche Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB</u> Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Gemeinde hat einen Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die städtebauliche Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird mit der Sicherstellung der Nahversorgung im Stadtteil Kanzlerfeld begründet. Durch die ausgelegten Unterlagen ist nicht belegt, dass es des Vorhabens bedarf, um die verbrauchernahe Nahversorgung insbesondere mit Lebensmitteln auf absehbare Zeit sicherzustellen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6.
44.3	Der Gutachter führt aus, dass für das Jahr 2015 eine Verkaufsfläche von ca. 725 - 750 qm für Nahrungs-/ Genussmittel für die Nahversorgung des Stadtteils Kanzlerfeld ausreiche. Das entspricht dem Gutachten Dr. Acocella aus 2010 und ist nachvollziehbar. Warum 2015 noch 725 -750 qm Verkaufsfläche ausreichend sind, bereits 2020 aber eine Verkaufsfläche von 1.400 - 1.500 qm erforderlich sein soll -also eine Verdoppelung innerhalb von 5 Jahren-, legt das Gutachten jedoch nicht dar.	Im Rahmen der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf ein Normalverfahren wurde das Einzelhandelsgutachten aktualisiert. Dabei wurden im Gegensatz zum Gutachten 2014 mögliche Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Nahversorgung insgesamt mittels eines Gravitationsmodells berechnet. Darüber hinaus wurden weitergehende Anforderungen nach LROP und RROP berücksichtigt. Mit den geänderten verschärften

		Prüfvorgaben ist nunmehr eine Verkaufsfläche von insgesamt 1070 m² gutachterlich als verträglich ermittelt worden. Diese Begrenzung ist in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.
44.4	Die für das Neubauvorhaben geplante Verkaufsfläche von 1.200 qm wirft die Frage auf, ob es hier wirklich nur um die Nahversorgung geht. Nach Aussage des verantwortlichen Planers Hr. Meißner im Rahmen der Erläuterung des Planvorhabens auf der Stadtbezirksratssitzung am 21.05.2014 geht es um den Einzugsbereich Lehndorf, Lamme, Kanzlerfeld, Watenbüttel, Völkenrode und das Anziehen von Kundenströmen über die Durchgangsstraße Bundesallee, also weitaus mehr als die Nahversorgung des Stadtteils Kanzlerfeld.	Die Ortsteile Lehndorf, Lamme, Watenbüttel, Völkenrode stellen nicht das geplante Einzugsgebiet des geplanten Betriebes dar. Gleichwohl wurden im Rahmen des aktualisierten Einzelhandelsgutachtens die Auswirkungen des neuen Marktes auf die Nahversorgungsstandorte benachbarter Stadtteile durch Umverteilung der Kaufkraftströme untersucht. Es wird davon ausgegangen, dass ab einer bestimmten relativen und/ oder absoluten Größenordnung, in der Regel ab 10 % Umsatzverteilung, als Indiz für städtebauliche Wirkungen angesehen werden können. Bei dem Planvorhaben in der verträglichen Variante wird dieser Schwellenwert nicht erreicht. Darüber hinaus werden die Prüfkriterien zur Klassifizierung als nicht raumbedeutsame Nahversorgung eingehalten.
44.5	Der Stadtteil. Kanzlerfeld hat ein Nahversorgungszentrum nördlich der Bundesallee, das nach wie vor Flächen zur Verfügung hält für einen Lebensmittelmarkt (ca. 670 qm) und darüber hinaus Erweiterungsmöglichkeiten bietet. Es besteht also ein ausreichendes Raumangebot. Wenn die Vorhabenträgerin die bestehenden Möglichkeiten nicht nutzen möchte, liegt das daran, dass EDEKA als der Mieter des neuen Marktes weitergehende lnteressen hat. Es geht letztlich also um die Optimierung der wirtschaftlichen Belange von EDEKA und der Vorhabenträgerin. Diese wirtschaftlichen Belange eines Unternehmens können nicht die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB begründen.	Zur Erweiterungsmöglichkeit der Verkaufsfläche siehe Stellungnahme zu Nr. 3.5. Die vorgesehene Planung dient nicht der Befriedigung privater wirtschaftlicher Interessen eines einzelnen Betreibers oder Vorhabenträgers, wie hier unterstellt wird. Das Erfordernis der Sicherung der Nahversorgung durch Erweiterung der Verkaufsflächen hat sich bereits bei der Ansiedlung des derzeitigen Betreibers abgezeichnet. 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 Nahversorgungsbereiches des Stadtteiles Kanzlerfeld.
44.6	Verwiesen sei in diesem Zusammenhang auch auf mehrfache mündliche Begründungen des potenziellen Mieters, der Firma Görge, dass die Vergrößerung der Nahversorgungsflächen insbesondere auch dadurch erforderlich werde, dass an anderer Stelle in Braunschweig –im BRAWO-Park am Bahnhof sowie an der Hamburger Straße- Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von ca. 4000 qm in Planung seien. Der Lebensmittelmarkt im BRAWO-Park ist mittlerweile fertig gestellt und laut	Der Bezug auf die großen Verkaufsflächen an den Standorten BRAWO-Park und Hamburgerstraße verdeutlicht die im gesamtem Bundesgebiet zu beobachtende Verkaufsflächenentwicklung von Lebensmittelmärkten. Die zitierten Standorte wirken sich allgemein auf die Einzelhandelsstruktur der Gesamtstadt aus. Die Verträglichkeit der Auswirkung wurde im Rahmen der Entwicklung der jeweiligen Märkte gutachterlich überprüft. Für die Nahversorgung des Kanzlerfeldes haben sie jedoch nur marginale Bedeutung.

	Lokalpresse mit ca. 6000 qm der größte Deutschlands und wird ebenfalls von EDEKA betrieben. Diese selbst herbeigeführte „Konkurrenz“ durch zentrale Supermärkte kann wohl kaum als Begründung für eine Ausweitung der Nahversorgungsflächen des gleichen Konzerns dienen. Aus Sicht des EDEKA-Konzerns, schon heute Marktführer im Lebensmitteleinzelhandel, dürfte es eher um einen Verdrängungswettbewerb gegenüber konkurrierenden Konzernen gehen.	
44.7	Aus kommunaler Sicht können demgegenüber Anforderungen an die Nahversorgung nur unabhängig von spezifischen wirtschaftlichen Konzerninteressen in Relation zum jeweiligen Wohngebiet und der Zahl der Einwohner gelten. Durch die Realisierung des Planvorhabens ergäbe sich für den Stadtteil Kanzlerfeld im bestehenden plus neuen Nahversorgungsbereich eine potenzielle Gesamtverkaufsfläche von deutlich über 2.000 qm. Diese Größe benötigt der Stadtteil Kanzlerfeld auch längerfristig nicht, zumal Abnahme und Alterung der Bevölkerung prognostiziert werden. Es ist also damit zu rechnen, dass das Neubauvorhaben zu Lasten anderer Standorte ginge, insbesondere zu Lasten der bestehenden Stadtteilzentren Lehndorf und Kanzlerfeld. Das bestehende Stadtteilzentrum am David-Mansfeld-Weg ist nachbarschaftlich mit Kindergarten und Wichernhaus, Arztpraxen, Apotheke, Imbiss und kleineren Geschäften integriert und von hohem Wert für das Leben im Stadtteil.	Im Rahmen der Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens wurde die Größe einer verträglichen Verkaufsfläche für das Bauvorhaben nach den Prüfkriterien des LROP und des RROP ermittelt, bei der keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstandorte benachbarter Stadtteile zu befürchten sind unter Einbeziehung der vorhandenen Nutzungen am Altstandort und einer Wiederbelegung des vorhandenen Lebensmittelmarktes mit einem Getränkehandel. Demnach wird eine maximale Verkaufsfläche von 1070 m² für das Neubauvorhaben für verträglich gehalten (Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Drogerie-/Parfümerieprodukte).
44.8	Im Zentrenkonzept Einzelhandel (Stand 2010) wird dazu generell ausgeführt: „Die Lebensmittelmärkte sind ohne Zweifel die wichtigsten Magnetbetriebe in den Stadtteilzentren und anderen integrierten Lagen. Um diese Einrichtungen herum gruppiert sich eine Vielzahl weiterer privater und öffentlicher Dienstleistungen, die einen funktionierenden zentralen Versorgungsbereich arrondieren... Die Nahversorgungsstruktur als wesentliches Element kommunaler Daseinsvorsorge ist in den zentralen Standorten, leistungsfähigen Ortsteilen in den Gemeinden und Stadtteilzentren der Städte (integrierte Versorgungsstandorte) bedarfsgerecht zu modernisieren, zu sichern und zu entwickeln... Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe	Basierend auf den zitierten Planungsmaximen wurden in der Ergänzung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel von 2010, dem Standortkonzept Zentrale Nahversorgungsbereiche, die Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereiche der einzelnen Stadtteile definiert. Neuansiedlungen von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben dürfen nur in integrierter Lage in einem solchen festgelegten Nahversorgungsbereich

	Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot)… Lebensmittelbetriebe verlassen vielerorts ihre bisherigen Standorte in zentralen Versorgungsbereichen um sich an gut frequentierten Ausfallstraßen neu anzusiedeln. Durch den Wegzug der Frequenzbringer verlieren angestammte Zentren an Attraktivität und auch andere Betriebe verlieren damit häufig ihre wirtschaftliche Existenzgrundlage. ln der Konsequenz führt diese Entwicklung zu einer schleichenden Erosion der zentralen Versorgungsbereiche.“	erfolgen. Angestammte Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe in integrierter Lage, die aufgrund ihrer Größe im Bestand gefährdet sind, sollen unterstützt werden, sich innerhalb des Bestandes oder in unmittelbarer Umgebung zu erweitern.
44.9	Die hier grundsätzlich beschriebene Problematik muss auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Franz- Rosenbruch-Weg“ berücksichtigt werden. Wenn in diesem Fall der Lebensmittelbetrieb aus dem bisherigen zentralen Versorgungszentrum abgezogen und an die gut frequentierte Ausfallstraße Bundesallee verlagert wird, ist mit der beschriebenen schleichenden Erosion des Stadtteilzentrums mit allen negativen Folgen wie Zunahme von Leerständen, Verwahrlosung und Wegfall von Versorgungsbereichen zu rechnen. Das bedeutet für die Bürger in der Konsequenz dann weitere Wege (z.B. zur Post, zur Bank, zum Bäcker, zum Blumenladen...) statt integrierter Nahversorgung.	Die in der Ergänzung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel von 2010 dargestellte Problematik trifft auf das Vorhaben nicht zu. Mit der dargestellten Fallgestaltung ist die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes außerhalb eines festgelegten zentralen Nahversorgungsbereiches am Ortsrand in nicht integrierter Lage gemeint. Die Bedeutung des Stadtteilzentrums am David-Mansfeld-Weg für den Stadtteil Kanzlerfeld wird gesehen. Dieser Bereich wurde daher nach dem Standortkonzept Zentrale Nahversorgungsbereiche als zentraler Versorgungsbereich der Kategorie 5 eingestuft. Um das Nahversorgungszentrum Kanzlerfeld langfristig in seinem Bestand zu sichern, wurde der zentrale Versorgungsbereich unter Berücksichtigung der Option, den Lebensmittelmarkt auf die südlich gegenüberliegende Freifläche zu verlagern und damit die für einen Vollversorger notwendige Größe zu ermöglichen, entsprechend vergrößert festgelegt.
44.10	Für die kleineren Läden bedeutet es Existenz- und Arbeitsplatzverlust.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.48.
44.11	2. <u>Flächenumwidmung gegenüber der ursprünglichen Planung</u> Bei der ursprünglichen Planung des Wohngebiets Kanzlerfeld Südost war die betreffende Grünfläche freigehalten worden für eine spätere Kindertagesstätte mit angrenzendem Bolzplatz. Der Bolzplatz wird seit jeher aktiv genutzt und ist insbesondere attraktiv durch seine zentrale Lage im Stadtteil. Die angedachte Ausweichfläche kann kaum als Ersatz dienen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.18.
44.12	Die Annahme, dass zukünftig kein Bedarf an einer Kindertagesstätte mehr bestehe, ist angesichts des Generationenwechsels im Kanzlerfeld nicht nachvollziehbar. Die entsprechende Erhebung liegt einige Jahre zu-	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 8.2.

	rück und sollte aktualisiert werden. lnsbesondere ist auch zu berücksichtigen, dass gegenüber früheren Jahren immer mehr Eltern eine qualifizierte Kleinkindbetreuung wünschen und Kindergärten zunehmend als frühe Bildungseinrichtungen fungieren. Mittlerweile besteht ein Rechtsanspruch auf einen Kinderbetreuungsplatz, was noch vor einigen Jahren nicht der Fall war.	
44.13	3. <u>Dimension der Fläche und des Baukörpers</u> Der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG besagt, dass bei einer raumbedeutsamen Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Laut Planentwurf ist beabsichtigt, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb direkt neben ein reines Wohngebiet zu setzen, obwohl die Orientierungswerte der TA Lärm und der DlN 18005 nicht eingehalten werden und der Bedarf -wie unter Punkt 1 dargelegt- an anderer Stelle weitgehend gedeckt werden kann.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.6.
44.14	Die Dimensionierung des Planvorhabens sprengt die Größe der vorhandenen Grundstücksfläche und führt in mehrfacher Hinsicht zu unzumutbaren Nachteilen für das benachbarte Wohngebiet:	Bei einer Planung im Bestand sowie innerhalb der Ortslage ist auf die konkrete Flächenverfügbarkeit Rücksicht zu nehmen. Bei damit verbundenen konfligierenden Belangen muss abgewogen werden. Die Sicherung der Nahversorgung an einem integrierten Standort ist ein wichtiger Belang. Die funktionalen Ansprüche werden daher auf der verfügbaren Fläche so optimal wie möglich angeordnet. Bei der Überarbeitung der Planung im Rahmen der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf ein „Normalverfahren“ wurde das Bauvorhaben im Bauvolumen und der max. Verkaufsfläche reduziert. Insgesamt werden nachbarschützende Belange durch Einhaltung gesetzlicher Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte berücksichtigt. Die mit dem Bauvorhaben verbundenen Nachteile für die benachbarte Wohnbebauung überschreitet insofern nicht die Grenze der Zumutbarkeit.
44.15	a) Höhe, Länge und Breite des Baukörpers sind in der Gesamtdimension weder stadtbild- noch nachbarschaftsverträglich und führen zusammen mit der vorgesehenen Parkplatzanlage zur fast vollständigen Versiegelung der bisherigen Grünfläche.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.

44.16	b) Die Ausrichtung des Baufensters ermöglicht keine Integration mit dem bestehenden Einkaufszentrum.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.8.
44.17	c) Die Parkplätze sind nicht zur Straße ausgerichtet, sondern zu den angrenzenden Wohngrundstücken, sodass die direkten Anwohner erheblich durch Lärm und Abgase belastet werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.10 sowie 1.47.
44.18	d) Da die Außenfläche für die vorgesehene Anzahl von 65 Parkplätzen sowie die Fahrwege zur Bundesalee und Stauffenbergstraße zu klein ist, ist mit Verkehrschaos auf dem Parkplatz zu rechnen mit allen negativen Begleiterscheinungen (Parksuchverkehr, Lärmemissionen, Feinstaub- und Abgasemissionen).	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.26.
44.19	e) Die Werbeanlagen sind offensichtlich auf eine größere Außenwirkung angelegt als die Nahversorgung des Kanzlerfeldes erfordert und ein Fremdkörper im bisherigen ruhigen Stadtteilbild.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.47.
44.20	f) Die Lärmschutzeinrichtungen sind, wie die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, ungenügend.	Diese Annahme ist unzutreffend. Das Lärmschutzkonzept ist so ausgerichtet, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm der benachbarten Wohnbebauung eingehalten werden können. Mit der Verfahrensumstellung des Bebauungsplanes wurde das Lärmschutzkonzept aktualisiert und nochmals optimiert, sodass die Orientierungswerte sowie die Immissionsrichtwerte für die benachbarte Wohnbebauung unterschritten werden.
44.21	g) Lichtemissionen sind bisher in den Planungsunterlagen noch gar nicht angesprochen. Dabei ergeben sich durch Parkplatzbeleuchtung und Werbeanlagen erhebliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.28.
44.22	Wenn in diesem Zusammenhang darauf verwiesen wird, dass die Lage des Baukörpers in etwa dem bisher festgesetzten Baufenster für die ursprünglich vorgesehene Kindertagesstätte entspricht, so ist das nicht nachvollziehbar. Eine Kindertagesstätte dieser Dimension mit fast vollständiger Flächenversiegelung ist kaum denkbar. lnsbesondere waren in der bisherigen Planung dort, wo jetzt die Zufahrtsflächen und die Stellplätze vorgesehen sind, definitiv keine Verkehrsflächen und Stellplatzflächen in der geplanten Größenordnung vorgesehen, sondem lediglich ein Bolzplatz.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.9.
44.23	4. <u>Verkehrsproblematik</u> Das Verkehrsgutachten 2014 geht bei einer Verkaufsfläche von 1.200 qm von durchschnittlich 1.030 Kunden/ Tag aus. Es leitet	Im Quell- und Zielverkehr des Verbrauchermarktes werden alle Verkehre der Kunden-Pkw (einschließlich der so genannten Mitnahmekunden) berücksichtigt. Aufgrund der unmittelbaren Lage des alten und des neuen

	diese Kundenzahl ab aus der Zahl der Kunden/ Tag am alten Standort, der eine Verkaufsfläche von ca. 670 qm aufweist. Unberücksichtigt bleibt auf diese Weise der Mitnahmeeffekt durch zusätzliche Kunden, die nicht im Nahversorgungsgebiet ansässig sind, die aber durch die optisch wirksame Verlagerung an die Ausfallstraße Bundesallee zusätzlich anfallen dürften.	Marktes an der Bundesallee sind für beide Märkte Mitnahmeeffekte von 20 % unterstellt.
44.24	Gegenüber dem Gutachten 2013 unterscheiden sich die Zahlen außerdem erheblich. Während 2013 noch von 1.380 Kunden/ Tag ausgegangen wurde, sind es 2014 nur noch 1.030 Kunden/ Tag. Aus dieser und weiteren Annahmen resultiert eine Verringerung der Summe der Quell- und Zielverkehre von 1.530 Fahrten/ Tag (2013) auf 980 Fahrten/ Tag (2014). Nachvollziehbar sind die Abweichungen nicht, bitte begründen Sie diese.	Bei dem Gutachten von 2013 handelt es sich um einen anfänglichen, noch nicht abgestimmten Arbeitsstand, das für die Kundenprognose Kennwerte angenommen hatte, die üblicherweise bei Neuansiedlungen in nicht integrierten Lagen angewandt werden. Bei dem Gutachten 2014 wurden Kennwerte zugrunde gelegt, die bei der Erweiterung von vorhandenen Betrieben in integrierter Lage angewandt werden.
44.25	Die im Zusammenhang mit dem Vorhaben auftretenden Verkehrszahlen haben erhebliche Auswirkungen sowohl für Lärmemissionen als auch für den Verkehrsfluss im Wohngebiet. Bisher nicht berücksichtigt ist die Tatsache, dass Fahrten zum bestehenden Einkaufszentrum direkt über die Bundesallee möglich sind, während Ein- und Ausfahrten zum neuen Lebensmittelmarkt über Bundesallee sowie Stauffenbergstraßeerfolgen sollen. Die Stauffenbergstraße ist der zentrale Zugang zum gesamten Stadtteilgebiet Kanzlerfeld Südost und bildet einen Engpass, der für zusätzliche Verkehre nicht ausgelegt ist. Dadurch dürfte sich die Stau- und Unfallgefahr in diesem Bereich erhöhen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.7.
44.26	Außerdem steht zu befürchten, dass sich angesichts der durch die räumliche Enge des Grundstücks gegebenen unzureichenden Parkplatzsituation Parksuchverkehr in die benachbarten Seitenstraßen hinein ergibt. Diese sind teilweise Spielstraßen und dafür nicht ausgelegt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.26.
44.27	5. <u>Umweltbelange und Nachhaltigkeit</u> Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt, das Artenschutzrecht nur sporadisch in den Blick genommen. Eine Kartierung etwaiger Biotope und im Gebiet vorkommender geschützter Arten, insbesondere von Vogelarten wurde nicht durchgeführt.	Die betroffenen Biotoptypen wurden den Anforderungen entsprechend erhoben und bewertet. Im Wesentlichen aus Scherrasen und angelegten Gehölzstrukturen bestehend, stellen sie keine besonderen naturschutzfachlichen Wertigkeiten dar, weil die beschriebenen Biotope zum einen von Bebauung und Straßen umgeben sind und zum anderen in einem Teilbereich als Bolzplatz genutzt werden. Zu Beginn des Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung wurde die Erfor-

		derlichkeit einer gezielten artenschutzrechtlichen Untersuchung mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Eine Erforderlichkeit wurde nicht gesehen. Im Rahmen der Umstellung des Planaufstellungsverfahrens und der damit verbundenen weitergehenden Anforderungen an den umwelt- und naturschutzrechtlichen Ermittlungsumfang wurden die artenschutzrechtlichen Belange durch ein entsprechendes Gutachten gezielt untersucht. Darin wurden neben den Erfassungen der Biotypen gefährdete Pflanzenarten und Fledermäuse untersucht sowie eine Potenzialeinschätzung der Brutvögel vorgenommen. Dabei wurden keine Hinweise auf gefährdete Pflanzenarten, Fledermäuse oder gefährdete Brutvögel sowie entsprechende Quartiere oder Nistplätze vorgefunden. Für den Verlust oder die Beeinträchtigung des natürlichen Lebensraumes werden im Bebauungsplan entsprechende Kompensationsmaßnahmen aufgenommen und durch einen städtebaulichen Vertrag die Pflicht des Vorhabenträgers zur Umsetzung dieser Maßnahmen konkret fixiert.
44.28	Die Behauptung, dass „Ausweichraum ähnlicher Qualität sich ausreichend in der Nachbarschaft des Plangebietes, welche durch große und stark durchgrünte Wohnhausgärten geprägt ist“, zu finden ist, wird nicht belegt. Die Hinweise auf durchgrünte Anliegergrundstücke sind als Kompensation des Wegfalls der Grünfläche mit ihrer besonderen Bedeutung für die Wohnsiedlung nicht ausreichend.	Durchgrünte Grundstücke in der Nachbarschaft dienen nicht zur Kompensation des Entfalls der öffentlichen Grünfläche. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde lediglich beschrieben, dass aufgrund der starken Durchgrünung des angrenzenden Siedlungsbereiches zum einen trotz Verlust der Grünfläche ausreichend Ausweichraum ähnlicher Qualität für Tiere, wie europäische Vogelarten oder Fledermäuse, zur Verfügung steht und zum anderen die Auswirkungen auf das Ortsbild vertretbar sind. Dies hat nichts mit einer Ausgleichsfläche im naturschutzrechtlichen Sinn zu tun, die im Zusammenhang mit einem baulichen Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich wird. Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren ist bisher als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt worden. Die Besonderheit an diesem Verfahren ist, dass kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist und damit keine Kompensationsmaßnahmen oder Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Daher wurde im bisherigen Verfahren diesbezüglich keine Ausgleichsfläche im Sinne des Naturschutzrechtes vorgesehen. Mit der Umstellung des Planverfahrens auf ein klassisches Verfahren wurde eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt und die entsprechend erforderlichen Kompensierungs-

		und Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. In diesem Zusammenhang wird eine externe Ausgleichsfläche in Querum festgesetzt und der Bebauungsplan um einen externen Geltungsbereich erweitert.
44.29	Die Stadt Braunschweig hat in eigenen Überlegungen („Integriertes Stadtentwicklungskonzept") umfangreiche Kriterien für die zukünftige Stadtplanung vorgestellt. Dabei spielten Ressourcen- und Flächenverbrauch sowie Klimaverträglichkeit zu Recht eine große Rolle. Der Grundsatz der Nachhaltigkeit sollte bei jeder Planung berücksichtigt werden.	Die zitierten Belange im Hinblick auf die Nachhaltigkeit einer Planung ist keine „Neuentwicklung„ von Planungsgrundsätzen im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK). Es handelt sich dabei um allgemeine Planungsgrundsätze, die in § 1 und § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) definiert sind und grundsätzlich bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.
44.30	Im Rahmen der Erläuterung des Bebauungsplanverfahrens „Franz-Rosenbruch-Weg" wies Herr Meißner als verantwortlicher Planer auf der Stadtbezirksratssitzung am 21.05.2014 darauf hin, dass das Vorhaben sich auf einen zeitlichen Horizont von 10 Jahren beziehe, wie heute allgemein für derartige Vorhaben des Lebensmitteleinzelhandels üblich. Das bedeutet, dass längerfristig mit diesem Vorhaben keineswegs die Nahversorgung des Stadtteils Kanzlerfeld gesichert wäre. Die wertvolle Grünfläche wäre jedoch dauerhaft vernichtet.	Der von dem Planer genannte Zeithorizont von 10 Jahren bezog sich auf den im Lebensmitteleinzelhandel üblichen Zeitrahmen für Mietverträge, der gleichzeitig die Basis für die Betrachtung einer Amortisation der baulichen Anlage darstellt. Das ist nicht zwingend gleichzusetzen mit der zu erwartenden Betriebsdauer. Der von dem Betreiber geführte vergleichbare Markt in Mascherode erfreut sich auch nach Ablauf von 10 Jahren größter Beliebtheit. Im Übrigen ist die Sicherung der Nahversorgung auch durch einen Neubau in integrierter Lage Ausdruck von Nachhaltigkeit. Durch eine attraktive zukunftsorientierte Nahversorgung kann die Bevölkerung fußläufig sich mit Gütern des täglichen Bedarfs eindecken ohne auf motorisierte Fahrzeuge zurückgreifen zu müssen, um sich in anderen Stadtteilen zu versorgen und damit zusätzlichen Verkehr und Belästigung benachbarter Anwohner von anderen Nahversorgungsstandorten auslösen.
44.31	Gehen Sie bitte davon aus, dass die Bewohner des Kanzlerfeldes den ruhigen und grünen Charakter ihres Stadtteils schätzen und häufig unter diesem Aspekt hier Wohneigentum erworben haben. Dies wurde u.a. auf verschiedenen Bürgerversammlungen zur Überplanung der Bundesallee deutlich. Insbesondere die Erhaltung des Alleecharakters der Bundesallee und die Erhaltung des grünen Eingangsbereiches zum Stadtteil wurden dort sehr hoch gewichtet.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.2.
44.32	Bisher berücksichtigt die Planung diese Bürgerinteressen nicht. Es entsteht der Eindruck, dass spezifische wirtschaftliche Interessen dominieren. Die Stadt hat die Interessen aller ihrer Bürger zu berücksichtigen und eine Güterabwägung vorzunehmen, welchen möglichen Vorteilen welche Nachteile gegenüberstehen. Allein schon die Menge von Unterschriften zum Erhalt des	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 38.27.

	bestehenden Stadtteilzentrums mit integriertem Lebensmittelmarkt, die Anzahl der bisherigen Einwendungen gegen das Planvorhaben und die Dauer der Auseinandersetzung weisen ganz offensichtlich darauf hin, dass hier dringender Korrekturbedarf besteht. Erfreulicherweise beschreitet Braunschweig mit der Initiative „Denk dir deine Stadt“ den Weg zu mehr Bürgerbeteiligung und Demokratie. Bitte berücksichtigen Sie in dem Zusammenhang die Argumente der direkt betroffenen Bürgerinnen und Bürger als Experten in eigener Sache.	
44.33		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes
45	**Stellungnahme Nr. 45** **Schreiben von *Name* vom 24.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
45.1	Im Rahmen der erneuten Auslegung zum Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“ OE 39 möchte ich erneut meine Einwendungen einbringen, da diese bisher leider weitgehend unberücksichtigt geblieben sind. Die wenigen vorgenommenen Korrekturen ändern nichts am grundsätzlichen Ausmaß der Fehlplanung, zumal in der Zwischenzeit weitere Entwicklungen stattgefunden haben, die gegen einen Supermarktneubau an dieser Stelle sprechen:	Da die notwendige Erweiterung zur zukunftsfähigen Ertüchtigung des vorhandenen Marktes am Altstandort nicht möglich ist (siehe Ausführungen unter lfd. Nr. 3.5), ist das Planverfahren für die Sicherung der Nahversorgung des Stadtteiles Kanzlerfeld von Bedeutung und von öffentlichem Interesse. Das geplante Vorhaben wird im Grundsatz nicht in Frage gestellt. Es wurden daher nur Details geändert, für die ein zwingendes Erfordernis besteht. Bei einer Planung im Bestand sowie innerhalb der Ortslage ist auf die konkrete Flächenverfügbarkeit Rücksicht zu nehmen. Bei damit verbundenen konfligierenden Belangen muss abgewogen werden. Die Sicherung der Nahversorgung an einem integrierten Standort ist ein wichtiger Belang. Die funktionalen Ansprüche werden daher auf der verfügbaren Fläche so optimal wie möglich angeordnet. Bei der Überarbeitung der Planung im Rahmen der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf ein „Normalverfahren“ wurde das Bauvorhaben im Bauvolumen reduziert und optimiert.
45.2	1. Der Klimawandel wird mittlerweile wissenschaftlich und politisch nicht mehr in Frage gestellt. Ein internationales Abkommen zur Begrenzung der Klimaerwärmung auf 1,5 bis 2 Grad Celsius wurde verabschiedet und muss konkrete Umsetzungsmaßnahmen nach sich ziehen.	Dem ist im Grundsatz zuzustimmen. Zur Anwendbarkeit im öffentlichen Verwaltungshandeln müssen jedoch entsprechende gesetzliche Rahmenbedingungen angepasst werden, um hieraus konkrete Umsetzungsmaßnahmen ableiten zu können.

45.3	Für Braunschweig wurde ein „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ für die zukünftige Stadtplanung erarbeitet, in dem Ressourcen- und Flächenverbrauch sowie Klimaverträglichkeit zu Recht eine große Rolle spielen. Diese Kriterien sollten bei jedem Planungsvorhaben eine Rolle spielen.	Die Belange Ressourcen- und Flächenverbrauch sowie Klimaverträglichkeit sind keine Neuerungen des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ sondern Planungsmaxime, die im Baugesetzbuch (BauGB) verankert und in der Bauleitplanung grundsätzlich anzuwenden sind.
45.4	2. Der EDEKA«-Konzern ist unter den Lebensmittelkonzernen in Deutschland bereits heute Marktführer und erwirbt weitere Marktmacht durch die absehbare Fusion mit „Tengelmann“. In Braunschweig hat genau dieser Konzern einen 6000 qm großen Supermarkt im BRAWO -Zentrum eröffnet und möchte damit offensichtlich den Verdrängungswettbewerb der Einzelhandelskonzerne auf eine neue Stufe heben. Damit gefährdet dieser Konzern die Nahversorgung durch kleinere wohnortnahe Standorte und dringt gleichzeitig an diesen Standorten paradoxerweise auf Ausweitung. Menschen haben eine begrenzte Aufnahmekapazität für Lebensmittel. Wenn immer mehr angeboten wird, immer mehr Alltagsprodukte der gleichen Art mit unterschiedlichen Marken und Werbeauftritten, so wird letztlich nicht mehr konsumiert, sondern ein Produkt mit dem anderen verdrängt. Gut sichtbar sind die Ergebnisse des Verdrängungswettbewerbs im Bereich der Baumärkte. Nach einer Zeit der Überkapazitäten kommt die Zeit der Leerstände und Investitionsruinen.	Mit dem zitierten großflächigen Lebensmittelmarkt im BRAVO-Park wird die Tendenz zu immer größeren Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel unterstrichen. Die Damit verbundenen Gefahren des Verdrängungswettbewerbes sind bekannt. Die Stadt hat daher bereits seit Jahren zur Steuerung des Einzelhandels das Einzelhandelssteuerungskonzept entwickelt und kontinuierlich fortgeführt. Ein Aspekt des Einzelhandelskonzeptes ist die Sicherung der Nahversorgung in allen Stadtteilen. Hierzu wurden konkrete Nahversorgungsbereiche festgelegt. Erweiterungen oder Neuansiedlungen von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben dürfen nur in integrierten Lagen erfolgen. Darüber hinaus werden diese Anforderungen von den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung flankiert, wonach die Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nach den Kriterien des Konzentrations-, des Integrations- und des Kongruenzgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbotes zu prüfen sind. Diese Aspekte wurden auch für das Vorhaben bei der Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens geprüft. Auch wenn die beschriebenen Steuerungsinstrumente innerhalb des Stadtgebietes erfolgreiche Wirkung erzielt haben, werden im Einzelfall Leerstände nicht ausgeschlossen werden können.
45.5	3. Im Lebensmittelbereich legen immer mehr Kunden Wert auf regionale Produkte. Der Einkauf nach regionalen und saisonalen Kriterien gilt zu Recht als nachhaltig und zukunftsfähig, da weite Transportwege und übermäßiger Ressourcenverbrauch vermieden werden. „Nahversorgung“ sollte in diesem Sinne verstanden werden als wohnortnah und gleichzeitig vom Produktangebot möglichst regional. Im gut frequentierten Supermarkt im Kanzlerfeld geht schon heute das Angebot weit darüber hinaus: Spargel wird aus Peru eingeflogen, Erdbeeren kommen aus Nicaragua, Bohnen aus Uganda, Fleisch aus Argentinien….Bereits heute gibt es eine	Die Tendenz, dass immer mehr Kunden Wert auf regionale Produkte Wert legen, ist grundsätzlich zu begrüßen. Offensichtlich werden dennoch von vielen Kunden Produkte mit weiten Lieferwegen verkonsumiert, denn sonst würde das Angebot dieser Produkte wegen mangelnder Nachfrage eingestellt werden. Im Übrigen setzt der Betreiber des Görgemarktes im Gegensatz zu sonstigen Discountern vermehrt auf regionale Produkte.

	Fülle gleichartiger Lebensmittel unterschiedlicher Marken.	
45.6	Wenn dem Supermarktbetreiber die Verkaufsfläche nicht reicht, hat das offensichtlich mit „Nahversorgung“ nichts zu tun.	Der unterdurchschnittliche Versorgungsgrad von ca. 35% im Kanzlerfeld für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel lässt darauf schließen, dass ein großer Teil der Bevölkerung den Bedarf dieses Sortimentes außerhalb des Kanzelfeldes deckt. Dies widerspricht einer ausgeglichenen Nahversorgungsstruktur vor Ort.
45.7	Die Stadt verweist in ihrer gesamten Argumentation und bei der Bewertung der zahlreichen Nachteile des Bauvorhabens ausschließlich auf das hohe Gut der „Nahversorgung“ und lässt dies ausschließlich durch den interessierten Investor und Konzern definieren.	Diese Annahme geht fehl. Der bestehende Versorgungsgrad sowie die Auswirkungen und die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens wurden durch einen unabhängigen Gutachter untersucht.
45.8	Fragen Sie doch bitte die Bürger, welche Nahversorgung sie wollen. In vieler Hinsicht musste die Entwicklung des „immer mehr, immer größer, immer höher“ bereits korrigiert werden, sei es beim Rückbau von Hochhäusern, Straßen, Kraftwerken oder Müllverbrennungsanlagen. In vielen ländlichen Gebieten leben kleine Läden wieder auf, und zwar nicht auf Initiative der Großkonzerne, sondern der Kommunen.	Die Kanzlerfelder Bürger haben bereits „mit den Füssen“ abgestimmt. Ein für das Kanzlerfeld ermittelter unterdurchschnittlicher Versorgungsgrad von ca. 35 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zeigt, dass ein Großteil der Bevölkerung des Kanzlerfeldes andere (attraktivere) Nahversorgungsstandorte benachbarter Stadtteile bevorzugt. Im Übrigen liegt der Verwaltung zwischenzeitlich eine Unterschriftenliste von ca. 480 Bürgerinnen und Bürgern vor, die sich für den Neubau eines Lebensmittelmarktes aussprechen. Kern einer Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich Veränderung, verursacht durch konkrete Bedarfe und sich verändernde Anforderungen und Rahmenbedingungen. Dabei sind Abriss und Rückbauten nicht grundsätzlich durch Fehlentscheidungen verursacht, sondern überwiegend durch geänderte Rahmenbedingungen.
45.9	4.„Denk dir deine Stadt“ - die Herangehensweise der Stadtverwaltung an dieses Thema finde ich herausragend gut, weil sie alle Potenziale und Ideen einbezieht. So funktioniert Demokratie. Das Bauvorhaben eines Supermarktneubaus auf der grünen Wiese am Franz-Rosenbruch-Weg wurde leider vor einigen Jahren ohne dem Anlass entsprechende Einbeziehung der betroffenen Bürger beschlossen. Zwischenzeitlich haben sich sehr viele Menschen zu Wort gemeldet. Deren Argumente sollten berücksichtigt werden. Fehlentscheidungen zu korrigieren gehört zur Demokratie.	Bürgerbeteiligung bei Planungen ist ein wichtiger und auch gesetzlich verankerter Aspekt, um konkrete Betroffenheiten und private Belange zu ermitteln. Die bei dem Projekt „Denk dir deine Stadt“ durchgeführte Bürgerbeteiligung diente insbesondere dazu, neue Ideen und Bedarfe zu sondieren. Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass nicht jede Idee und jedes Argument sich gegenüber anderen Aspekten durchzusetzen vermag. Die Annahme, dass das Bauvorhaben am Franz-Rosenbruch-Weg ohne Einbeziehung der betroffenen Bürger beschlossen wurde, ist so nicht zutreffend. Die maßgeblichen Verfahrensschritte zur Änderung des Planungsrechtes sind vom BauGB vorgeschrieben, auch der Umfang der Bürgerbeteiligung. Die Beteiligung der

		Bürger ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung vorgesehen. Das Verfahren wurde mit Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss im Juni 2010 gestartet. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 29.01.2013 statt. Beteiligungen im Rahmen einer öffentlichen Auslegung fanden in der Zeit vom 18.07 bis 18.08.2014, vom 19.01 bis 02.02.2016, vom 02.01. bis 01.02.2017 statt. Es bestand somit ausreichend Gelegenheit als Bürger seine Interessen im Planverfahren einzubringen. Alle von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange werden gegeneinander und untereinander abgewogen. Bei konfligierenden Nutzungen kann nicht immer ein vollumfänglicher Interessenausgleich hergestellt werden. Dabei kann nach Abwägung sämtlicher Belange eine Entscheidung zugunsten oder zulasten eines Belanges getroffen werden. Der Rat der Stadt Braunschweig entscheidet abschließend über die Wertung der Belange und deren Abwägung. Dies erfolgt üblicherweise zum Satzungsbeschluss. Über diese Vorgehensweise wurden die Bürgerinnen und Bürger in der Empfangsbestätigung informiert. Ein Bebauungsplanverfahren ist im Grundsatz ergebnisoffen. In Einzelfällen kann es bei unüberwindbaren Nutzungskonflikten auch zur Einstellung des Verfahrens führen. Bei dem hier betreffenden Planverfahren bestehen, wie in vielen Planverfahren durchaus üblich, eine Anzahl von Konflikten. Nach bisheriger Einschätzung sind diese aber nicht unüberwindbar. Insofern besteht kein Anlass, nach derzeitigem Kenntnisstand das Planverfahren einzustellen.
45.10	Im Einzelnen möchte ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen in folgenden Punkten Einwände erheben: <u>1. Städtebauliche Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB</u> Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Gemeinde hat einen Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die städtebauliche Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird mit der Sicherstellung der Nahversorgung im Stadtteil Kanzlerfeld begründet. Durch die ausgelegten Unterlagen ist nicht belegt, dass es des Vorhabens bedarf, um	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6.

	die verbrauchernahe Nahversorgung insbesondere mit Lebensmitteln auf absehbare Zeit sicherzustellen.	
45.11	Der Gutachter führt aus, dass für das Jahr 2015 eine Verkaufsfläche von ca. 725 - 750 qm für Nahrungs-/ Genussmittel für die Nahversorgung des Stadtteils Kanzlerfeld ausreiche. Das entspricht dem Gutachten Dr. Acocella aus 2010 und ist nachvollziehbar. Warum 2015 noch 725 - 750 qm Verkaufsfläche ausreichend sind, bereits 2020 aber eine Verkaufsfläche von 1.400 -1.500 qm erforderlich sein soll - also eine Verdoppelung innerhalb von 5 Jahren -, legt das Gutachten jedoch nicht dar.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 44.3.
45.12	Die für das Neubauvorhaben angedachte Verkaufsfläche von 1.200 qm wirft die Frage auf, ob es hier wirklich nur um die Nahversorgung geht. Nach Aussage des verantwortlichen Planers Hr. Meißner im Rahmen der Erläuterung des Planvorhabens auf der Stadtbezirksratssitzung am 21.05.2014 geht es um den Einzugsbereich Lehndorf, Lamme, Kanzlerfeld, Watenbüttel, Völkenrode und das Anziehen von Kundenströmen über die Durchgangsstraße Bundesallee, also weitaus mehr als die Nahversorgung des Stadtteils Kanzlerfeld.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 44.4.
45.13	Der Stadtteil Kanzlerfeld hat ein Nahversorgungszentrum nördlich der Bundesallee, das nach wie vor Flächen zur Verfügung hält für einen Lebensmittelmarkt (ca. 670 qm) und darüber hinaus Erweiterungsmöglichkeiten bietet. Es besteht also ein ausreichendes Raumangebot. Wenn die Vorhabenträgerin die bestehenden Möglichkeiten nicht nutzen möchte, liegt das daran, dass EDEKA als der Mieter des neuen Marktes weitergehende Interessen hat. Es geht letztlich also um die Optimierung der wirtschaftlichen Belange von EDEKA und der Vorhabenträgerin. Diese wirtschaftlichen Belange können nicht die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB begründen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 44.5.
45.14	Verwiesen sei in diesem Zusammenhang auch auf mehrfache mündliche Begründungen des potenziellen Mieters, dass die Vergrößerung der Nahversorgungsflächen insbesondere auch dadurch erforderlich werde, dass an anderer Stelle in Braunschweig - im BRAWO-Park am Bahnhof sowie an der Hamburger Straße – Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von ca. 4000 qm und mehr in Planung seien. Der Lebensmittelmarkt im BRAWO-Park ist laut Lokalpresse der größte Deutschlands und wird ebenfalls	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 44.6.

	von EDEKA betrieben. Diese selbst herbeigeführte „Konkurrenz“ durch zentrale Supermärkte kann wohl kaum als Begründung für eine Ausweitung der Nahversorgungsflächen des gleichen Konzerns dienen.	
45.15	Aus kommunaler Sicht können Anforderungen an die Nahversorgung nur unabhängig von spezifischen wirtschaftlichen Interessen in Relation zum jeweiligen Wohngebiet und der Zahl der Einwohner erfolgen. Durch die Realisierung des Planvorhabens ergäbe sich für den Stadtteil Kanzlerfeld im bestehenden plus neuen Nahversorgungsbereich eine potenzielle Gesamtverkaufsfläche von deutlich über 2.000 qm. Diese Größe benötigt der Stadtteil Kanzlerfeld auch längerfristig nicht, zumal Abnahme und Alterung der Bevölkerung prognostiziert werden. Es ist also damit zu rechnen, dass das Neubauvorhaben zu Lasten anderer Standorte ginge, insbesondere zu Lasten der bestehenden Stadtteilzentren Lehndorf und Kanzlerfeld. Das bestehende Stadtteilzentrum am David-Mansfeld-Weg ist nachbarschaftlich mit Kindergarten und Wichernhaus, Arztpraxen, Apotheke, Imbiss und kleineren Geschäften integriert und von hohem Wert für das Leben im Stadtteil.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 44.7.
45.16	Im Zentrenkonzept Einzelhandel (Stand 2010) wird dazu generell ausgeführt: „Die Lebensmittelmärkte sind ohne Zweifel die wichtigsten Magnetbetriebe in den Stadtteilzentren und anderen integrierten Lagen. Um diese Einrichtungen herum gruppiert sich eine Vielzahl weiterer privater und öffentlicher Dienstleistungen, die einen funktionierenden Zentralen Versorgungsbereich arrondieren... Die Nahversorgungsstruktur als wesentliches Element kommunaler Daseinsvorsorge ist in den zentralen Standorten, leistungsfähigen Ortsteilen in den Gemeinden und Stadtteilzentren der Städte (integrierte Versorgungsstandorte) bedarfsgerecht zu modernisieren, zu sichern und zu entwickeln… Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot)…	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 44.8.

	Lebensmittelbetriebe verlassen vielerorts ihre bisherigen Standorte in zentralen Versorgungsbereichen um sich an gut frequentierten Ausfallstraßen neu anzusiedeln. Durch den Wegzug der Frequenzbringer verlieren angestammte Zentren an Attraktivität und auch andere Betriebe verlieren damit häufig ihre wirtschaftliche Existenzgrundlage. In der Konsequenz führt diese Entwicklung zu einer schleichenden Erosion der zentralen Versorgungsbereiche.“	
45.17	Die hier grundsätzlich beschriebene Problematik muss auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Franz-Rosenbruch-Weg" berücksichtigt werden. Wenn in diesem Fall der Lebensmittelbetrieb aus dem bisherigen zentralen Versorgungszentrum abgezogen und an die gut frequentierte Ausfallstraße Bundesallee verlagert wird, ist mit der beschriebenen schleichenden Erosion des Stadtteilzentrums mit allen negativen Folgen wie Zunahme von Leerständen, Verwahrlosung und Wegfall von Versorgungsbereichen zu rechnen. Das bedeutet für die Bürger in der Konsequenz dann weitere Wege (z.B. zur Post, zur Bank, zum Bäcker, zum Blumenladen...) statt integrierter Nahversorgung.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 44.9.
45.18	Da diese grundsätzliche Problematik kaum ignoriert werden kann, fordern die Gutachter eine enge Verzahnung des Plangebiets mit seinem Vorhaben mit dem bestehenden Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg. Nur eine solche enge Verzahnung gefährde die Versorgungsstrukturen nicht. Allerdings enthält der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keinerlei Festsetzungen, die die enge Anbindung gewährleisten würden. Dies wäre nur möglich im Rahmen einer integrierten Gesamtplanung, die das bestehende Stadtteilzentrum, den öffentlichen Raum mit allen betroffenen Verkehrswegen und das Plangebiet mit seinem Vorhaben umfassen müsste.	Zur Verbesserung der fußläufigen Verbindung zwischen altem und neuem Einzelhandelsstandort über die Bundesallee hinweg ist eine zusätzliche Querungshilfe zwischen dem Vollanschluss und dem benachbarten Knotenpunkt Bundesallee – Stauffenbergstraße – Adolf-Bingel-Straße geplant. Damit wird der wünschenswerten Verknüpfung der beiden Seiten entsprochen. Eine darüber hinausgehende bindende Vorgabe hinsichtlich der anzusiedelnden Einzelhandelsnutzungen am Altstandort ist nicht vorgesehen, da sich der Standort im Eigentum Dritter befindet und für den Altstandort eine flexible Nachnutzungsmöglichkeit verbleiben soll. Die geplante Fußgängerquerung ist im Vorhabenplan dargestellt und ist im Rahmen der Errichtung des neuen Marktes herzustellen. Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für diese Maßnahme. Die Verpflichtung zur Kostenübernahme wird verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.
45.19	Vor einiger Zeit wurden Informationsveranstaltungen zur Überplanung der Bundesallee durchgeführt, an der sich viele Bürgerinnen und Bürger aus dem Stadtteil beteiligt haben, unter anderem auch unter dem Ge-	Die Bundesallee als Ortsdurchfahrt hat unbestritten eine hohe Verkehrsbelastung und damit eine trennende Wirkung. Die Entfernung des neuen Marktes zum Altstandort und die Hindernisse einer Querung der Bundesallee sind nicht so groß, als dass eine fußläufige Vernetzung der beiden

	sichtspunkt der Integration des Bebauungsplanverfahrens „Franz-Rosenbruch-Weg“ mit dem bestehenden Stadtteilzentrum. Nun ist die Überplanung der Bundesallee b.a.w. zurückgestellt, insbesondere wegen des Zeitbedarfs für eine Stadtbahnplanung, die ggf. erhebliche Auswirkungen im Stadtteilzentrum Kanzlerfeld hätte. Diese Zurückstellung der Verkehrsplanung und einer integrierten Gestaltung des Stadtteilmittelpunkts Kanzlerfeld führt dazu, dass die Bundesallee als stark frequentierte Ausfallstraße unvermindert eine Schneise zwischen Nord- und Südostteil des Kanzlerfeldes bildet. Neben einer fehlenden Verzahnung des Plangebiets mit seinem Vorhaben mit dem bestehenden Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg würde die isolierte Realisierung des Bebauungsplanverfahrens „Franz-Rosenbruch-Weg" zusätzlich für den größten Teil der Stadtteilbewohner einen gegenüber der derzeitigen Situation durch die notwendige Querung der Bundesallee erschwerten Zugang zum Lebensmittelmarkt bedeuten.	Standorte unmöglich wird. Sowohl die Entfernung als auch eine etwaige Barrierewirkung der Bundesallee ist mit anderen Nahversorgungsstandorten beiderseits einer Hauptverkehrsstraße vergleichbar (z.B. Watenbüttel). Im Übrigen müssen derzeit die Anwohner des südlichen Kanzlerfeldes auch die Bundesallee queren, um das Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg zu erreichen. Mit der Verlagerung des Lebensmittelmarktes auf die andere Seite der Bundesallee müssen nunmehr die Anwohner des nördlichen Kanzlerfeldes die Bundesallee queren. Warum eine Umkehr der Richtungsbeziehung für Fußgänger beschwerlicher sein soll, ist nicht plausibel. Mit der Anlage einer zusätzlichen Querungshilfe verbessert sich die Querungsmöglichkeit für Fußgänger gegenüber dem Bestand.
45.20	Zusätzlich wirkt die geplante Ausrichtung des neuen Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück einer Integration mit dem bestehenden Einkaufszentrum entgegen. Um den Bezug herzustellen, der in den Unterlagen gefordert wird, müsste der Eingang des Marktbereiches nach Norden offen zur Bundesallee und zum bestehenden Einkaufszentrum ausgerichtet sein und nicht nach Südosten zum Parkplatz und angrenzenden Wohngebiet.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.8.
45.21	<u>2. Dimensionierung und Beeinträchtigung des benachbarten Reinen Wohngebiets</u> Der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG besagt, dass bei einer raumbedeutsamen Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Laut Planentwurf ist beabsichtigt, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb direkt neben ein Reines Wohngebiet zu setzen, obwohl die Orientierungswerte der TA Lärm und der DIN 18005 nicht eingehalten werden und der Bedarf - wie unter Punkt 1 dargelegt- an anderer Stelle weitgehend gedeckt werden kann.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.6.

45.22	Die Dimensionierung des Planvorhabens sprengt die Größe der vorhandenen Grundstücksfläche und führt in mehrfacher Hinsicht zu unzumutbaren Nachteilen für das benachbarte Wohngebiet:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 44.14.
45.23	a) Höhe, Länge und Breite des Baukörpers sind in der Gesamtdimension weder stadtbild- noch nachbarschaftsverträglich und führen zusammen mit der vorgesehenen Parkplatzanlage zur fast vollständigen Versiegelung der bisherigen Grünfläche.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.
45.24	b) Die Ausrichtung des Baufensters ermöglicht keine Integration mit dem bestehenden Einkaufszentrum.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.8
45.25	c) Die Parkplätze sind nicht zur Straße ausgerichtet, sondern zu den angrenzenden Wohngrundstücken, so dass die direkten Anwohner erheblich durch Lärm und Abgase belastet werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.10 sowie 1.47.
45.26	d) Die Werbeanlagen sind offensichtlich auf eine größere Außenwirkung angelegt als die Nahversorgung des Kanzlerfeldes erfordert.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.47.
45.27	e) Die Lärmschutzeinrichtungen sind, wie die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, ungenügend.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 44.20.
45.28	f) Lichtemissionen sind bisher in den Planungsunterlagen noch gar nicht angesprochen. Dabei ergeben sich durch Parkplatzbeleuchtung und Werbeanlagen erhebliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.28.
45.29	Wenn in diesem Zusammenhang darauf verwiesen wird, dass die Lage des Baukörpers in etwa dem bisher festgesetzten Baufenster für die ursprünglich vorgesehene Kindertagesstätte entspricht, so ist das nicht nachvollziehbar. Eine Kindertagesstätte dieser Dimension mit fast vollständiger Flächenversiegelung ist kaum denkbar. Weder würde eine Kindertagesstätte einen Baukörper dieser Dimension erfordern noch die Anzahl von 65 Parkplätzen und Zufahrtsflächen für PKW und LKW von zwei Straßen. In der bisherigen Planung waren dort, wo jetzt die Zufahrtsflächen und die Stellplätze vorgesehen sind, definitiv keine Verkehrsflächen und Stellplatzflächen in der geplanten Größenordnung vorgesehen, sondern lediglich ein Bolzplatz.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.9.
45.30	<u>3. Verkehrsproblematik</u> Das Verkehrsgutachten 2014 geht bei einer Verkaufsfläche von 1.200 qm von durchschnittlich 1.030 Kunden/ Tag aus. Es leitet diese Kundenzahl ab aus der Zahl der Kunden/ Tag am alten Standort, der eine Verkaufsfläche von ca. 670 qm aufweist.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 44.23.

	Unberücksichtigt bleibt auf diese Weise der Mitnahmeeffekt durch zusätzliche Kunden, die nicht im Nahversorgungsgebiet ansässig sind, durch die optisch wirksame Verlagerung an die Ausfallstraße Bundesallee aber zusätzlich anfallen dürften.	
45.31	Gegenüber dem Gutachten 2013 unterscheiden sich die Zahlen außerdem erheblich. Während 2013 noch von 1.380 Kunden/ Tag ausgegangen wurde, sind es 2014 nur noch 1.030 Kunden/ Tag. Aus dieser und weiteren Annahmen resultiert eine Verringerung der Summe der Quell- und Zielverkehre von 1.530 Fahrten/ Tag (2013) auf 980 Fahrten/ Tag (2014). Nachvollziehbar sind die Abweichungen nicht. Ich bitte die Gründe dafür offen zu legen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 44.24.
45.32	Die im Zusammenhang mit dem Vorhaben auftretenden Verkehrszahlen haben erhebliche Auswirkungen sowohl für Lärmemissionen als auch für den Verkehrsfluss im Wohngebiet. Bisher nicht berücksichtigt ist die Tatsache, dass Fahrten zum bestehenden Einkaufszentrum direkt über die Bundesallee möglich sind, während Ein- und Ausfahrten zum neuen Lebensmittelmarkt über Bundesallee sowie Stauffenbergstraße erfolgen sollen. Die Stauffenbergstraße ist der zentrale Zugang zum gesamten Stadtteilgebiet Kanzlerfeld Südost und bildet einen Engpass, der für zusätzliche Verkehre nicht ausgelegt ist. Dadurch dürfte sich die Stau- und Unfallgefahr in diesem Bereich erhöhen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.7.
45.33	4. Umweltverträglichkeitsprüfung Warum wurde keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt? Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S. des § 13a BauGB, erlassen im beschleunigten Verfahren, ist gem. § 13 Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet werden soll, das der UVP-Pflicht nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegt. Das Vorhaben stellt sich als großflächiger Einzelhandelsbetrieb i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dar, für welches nach dem UVPG die Pflicht zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls besteht. Im Begründungsentwurf wird lapidar erklärt, dass die Prüfung durchgeführt worden sei, sich dabei die Pflicht zur Durchführung einer UVP nicht ergeben habe. Diese Einschätzung wird durch die Unterlagen einschließlich der Gutachten nicht getragen. Der Ge-	Nach dem UVPG ist für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Wenn nach überschläglicher Einschätzung mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, ist eine reguläre Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich und der Weg des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen. Bauvorhaben stellen in der Regel immer einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dabei ist nicht jeder Eingriff als erheblich einzustufen. Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Nach Einschätzung der Verwaltung wurden zwar Beeinträchtigungen der betrachteten Schutzgüter erkannt. Die Beeinträchtigung wurde aber nicht als so erheblich eingestuft, dass hierdurch eine reguläre Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst werden würde.

	setzgeber selbst geht bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (vgl.- § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) davon aus, dass derartige Vorhaben in der Regel mit wesentlichen städtebaulichen beeinträchtigenden Auswirkungen behaftet sind und gar mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG sowie mit nachteiligen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt verbunden sind. Es gibt zwar Ausnahmen, aber diese müssen jeweils konkret dargelegt und begründet werden. Die vorgelegten Gutachten leisten diese Arbeit nicht. lm Gegenteil: Das Verkehrsgutachten arbeitet mit anfechtbaren Zahlen, das schalltechnische Gutachten bestätigt, dass die Orientierungswerte der TA Lärm und der DIN 18005 nicht eingehalten werden. Der grünordnerische Fachbeitrag beschreibt zwar noch die vielfältigen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und das Stadtbild, bewertet sie dann aber, ohne dass dies irgendwie nachvollziehbar würde, als unerheblich. Deshalb ist das Vorhaben letztlich UVP-pflichtig, was den Weg über § 13a BauGB ausschließt. Selbst wenn man dies anders sähe, wäre angesichts der Gutachten festzustellen, dass der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 BauGB in der Abwägung fehlerfrei zu berücksichtigen, nicht genügt ist. Ich bitte, dies nachzuholen.	Im weiteren Verfahren ergaben sich diesbezüglich andere Erkenntnisse aufgrund aktueller Rechtsprechung. Demnach wurde durch ein Gericht die Betrachtung der Erheblichkeit bei erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen im Hinblick auf die Einhaltung von Immissionsgrenzwerten in der Nachbarschaft strenger gesehen, als die bisher in der Verwaltung angewandte Rechtsinterpretation. Dies hat dazu geführt, dass das Planaufstellungsverfahren nach der dritten öffentlichen Auslegung in ein klassisches Verfahren umgewandelt wurde. Mit der Verfahrensumstellung wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des Umweltberichtes angefertigt.
45.34	<u>5. Umweltbelange und Umweltverträglichkeit</u> Gerade der südöstliche Bereich des Plangebiets zeichnet sich durch umfangreiche Grünstrukturen aus, die seit Jahrzehnten weder siedlungsbestimmt noch intensiv genutzt sind. Wenn lediglich von einem „Gehölzsaum“ gesprochen wird, zeichnet dies ein falsches Bild. Das Plangebiet ist im südöstlichen Bereich vor den Grundstücken im Reinen Wohngebiet stark durchgrünt mit Bäumen und Sträuchern. Die Flächen sind nicht stark durch menschliche Nutzung beeinflusst, die Natur hat sich auf die dortigen Verhältnisse seit Jahrzehnten eingestellt, so dass es in die Irre führt, wenn als Vergleichsmaßstab der „Zustand der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation“ herangezogen wird. Maßgeblich ist, wie sich der aktuelle Zustand von Natur und Umwelt darstellt und nicht, was an Ort und Stelle sein	Die betroffenen Biotoptypen wurden den Anforderungen entsprechend erhoben und bewertet. Im Wesentlichen aus Scherrasen und angelegten Gehölzstrukturen bestehend, stellen sie keine besonderen naturschutzfachlichen Wertigkeiten dar, weil die beschriebenen Biotope zum einen von Bebauung und Straßen umgeben sind und zum anderen in einem Teilbereich als Bolzplatz genutzt werden, dessen Spuren deutlich, z.B. auch auf Luftbildern wahrzunehmen sind. Sie wurden zusammen mit der eigentlichen Bebauung des Kanzlerfeldes angelegt. Insofern handelt es sich um eine durch die Siedlungstätigkeit überformte Nutzung. Eine siedlungsbestimmte Nutzung kann hier schwerlich verneint werden. Die Gegenüber-

	würde, wenn es seit Jahrtausenden keine menschliche Nutzung gäbe. Immerhin wird ausgeführt, dass der „Gehölzsaum“ aus standortheimischen Arten bestehe und die Bäume und Sträucher größtenteils einen breiten, geschlossenen Bestand, zum Teil geprägt durch ältere Bäume, darstellten. Diese Strukturen erfüllen wichtige Funktionen im Naturhaushalt. Sie beherbergen Brutplätze und stellen wichtige Nahrungshabitate für verschiedene Vogelarten, Kleinsäuger und Insekten dar. Da die Bäume, insbesondere die älteren Bäume im Plangebiet einen nicht unerheblichen Totholzanteil aufweisen, besitzen sie eine besondere artenschutzrechtliche Wertigkeit. Das Artenschutzrecht wird nur sporadisch in den Blick genommen. Eine Kartierung etwaiger Biotope und im Gebiet vorkommender geschützter Arten, insbesondere von Vogelarten wurde nicht durchgeführt.	stellung der potenziellen natürlichen Vegetation entspricht dem gängigen Vorgehen bei der Ermittlung des Biotopzustandes. Bei der Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des erfolgten Umweltberichtes im Rahmen der Verfahrensumstellung wurde die tatsächliche Wertigkeit berücksichtigt. Darin eingeschlossen ist auch die artenschutzrechtliche Bewertung, die letztlich auch den erforderlichen Ausgleichs- bzw. Kompensationsbedarf bestimmt.
45.35	Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote in § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten grundsätzlich dem Schutz von Individuen. Daher hätte eine artenschutzrechtliche Fachprüfung durchgeführt werden müssen, die sich konkret zu dem vorhandenen Arteninventar und den möglichen Auswirkungen des Baus und des Betriebes der Einrichtung verhält.	Zu Beginn des Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung wurde die Erforderlichkeit einer gezielten artenschutzrechtlichen Untersuchung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Eine Erforderlichkeit wurde nicht gesehen. Im Rahmen der Umstellung des Planaufstellungsverfahrens und der damit verbundenen weitergehenden Anforderungen an den umwelt- und naturschutzrechtlichen Ermittlungsumfang wurden die artenschutzrechtlichen Belange durch ein entsprechendes Gutachten gezielt untersucht. Darin wurden neben den nochmaligen Erfassungen der Biotypen gefährdete Pflanzenarten und Fledermäuse untersucht sowie eine Potenzialeinschätzung der Brutvögel vorgenommen. Dabei wurden keine Hinweise auf gefährdete Pflanzenarten, Fledermäuse oder gefährdete Brutvögel sowie entsprechende Quartiere oder Nistplätze vorgefunden. Für den Verlust oder die Beeinträchtigung des natürlichen Lebensraumes werden im Bebauungsplan entsprechende Kompensationsmaßnahmen aufgenommen und durch einen städtebaulichen Vertrag die Pflicht des Vorhabenträgers zur Umsetzung dieser Maßnahmen konkret fixiert.
45.36	In diesem Zusammenhang hätte auch die Behauptung nachvollziehbar belegt werden müssen, dass „Ausweichraum ähnlicher Qualität sich ausreichend in der Nachbarschaft des Plangebietes, welche durch große und stark durchgrünte Wohnhausgärten geprägt ist“, zu finden ist. Leider wird	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 44.28.

	dies nicht belegt. Ich bitte dies nachzureichen.	
45.37	6. Flächenverbrauch und Nachhaltigkeit Im Rahmen der Erläuterung des Bebauungsplanverfahrens „Franz-Rosenbruch-Weg“ wies Herr Meißner als verantwortlicher Planer auf der Stadtbezirksratssitzung am 21.05.2014 darauf hin, dass das Vorhaben sich auf einen zeitlichen Horizont von 10 Jahren beziehe, wie heute allgemein für derartige Vorhaben des Lebensmitteleinzelhandels üblich. Das bedeutet, dass längerfristig mit diesem Vorhaben keineswegs die Nahversorgung des Stadtteils Kanzlerfeld gesichert wäre, ebenfalls nicht die Nahversorgung des Stadtteils Lehndorf, die die Firma Görge ja auch nur für 10 Jahre in Aussicht gestellt hat. Die völlig unverbindliche Absichtserklärung der Firma Görge, im bisher bestehenden Einkaufszentrum einen Getränkehandel einzurichten, dürfte sich ebenfalls kaum auf einen längeren Zeitraum beziehen, da es keinen Sinn macht, diesseits und jenseits der Bundesallee ein Getränkesortiment anzubieten. Die wertvolle Grünfläche wäre jedoch dauerhaft vernichtet.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 44.30.
45.38	Gehen Sie bitte davon aus, dass die Bewohner des Kanzlerfeldes den ruhigen und grünen Charakter ihres Stadtteils schätzen und häufig unter diesem Aspekt hier Wohneigentum erworben haben. Dies wurde u.a. auf verschiedenen Bürgerversammlungen zur Überplanung der Bundesallee deutlich. Insbesondere die Erhaltung des Alleecharakters der Bundesallee und die Erhaltung des grünen Eingangsbereiches zum Stadtteil wurden dort sehr hoch gewichtet.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.2.
45.39	Die Umsetzung des Neubauvorhabens würde sowohl zur Zerstörung des bisherigen integrierten Stadtteilmittelpunkts Kanzlerfeld führen als auch zur Zerstörung der bisherigen wertvollen Grünfläche mit Bolzplatz. Die Nachteile hätten alle Bürger zu tragen, einen Vorteil hätten lediglich Investor, Fa. Görge als Mieter und der EDEKA-Konzern. Nach meinem Verständnis sollten die politischen Gremien und die Verwaltung der Stadt allen Bürgerinnen und Bürgern verpflichtet sein und nicht einseitig zu Gunsten spezifischer wirtschaftlicher Interessen entscheiden.	Die Auffassung, Politik und Verwaltung würden die monetären Interessen des Betreibers stärker werten als die Interessen der Anwohner ist nicht zutreffend. Das Vorhaben dient der Sicherung der Nahversorgung zugunsten eines gesamten Stadtteiles. Das ein Einzelhandelsbetrieb den Marktmechanismen unterliegt und als Betrieb seine Wirtschaftlichkeit berücksichtigen muss, ist dem Betreiber nicht entgegenzuhalten. Würde das Vorhaben nicht den Zielen der kommunalen Daseinsfürsorge in Form der Sicherung der Nahversorgung dienen, würde das Planverfahren nicht von der Stadt betrieben werden.
45.40	Bitte korrigieren Sie die Planung und tragen Sie dazu bei, das bestehende lebendige Zentrum des Stadtteils Kanzlerfeld attraktiv zu halten.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.48.

45.41		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
46	**Stellungnahme Nr. 46** **Schreiben von *Name* vom 31.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
46.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend des Bebauungsplanverfahrens „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung: Als Jugendliche sehe ich nicht die Notwendigkeit, auf der Grünfläche an der Ecke Bundesallee/Stauffenbergstaße einen Supermarkt zu errichten. Diese Fläche war ursprünglich für die Jugend vorgesehen und sollte auch weiterhin für die Jugend vorgehalten werden. Es gibt im Kanzlerfeld keine weitere Einrichtung, die für die Jugend vorgesehen ist.	Die Fläche ist derzeit zum einen Teil als Fläche für eine Kindertagesstätte und zum anderen Teil als öffentliche Grünfläche mit Bolzplatz festgesetzt. Die Vorhaltung sozialer Einrichtungen, wie Kindergarten, Altenheim, Begegnungsstätte ist ein wichtiger Belang. Solche Einrichtungen sind jeweils auf beschränkte Bevölkerungsgruppen ausgerichtet. Ein Nahversorger in integrierter Lage ist auf die Versorgung möglichst aller Bevölkerungsgruppen des betreffenden Stadtteiles ausgerichtet. Insofern wird der Belang der Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches als Grundaufgabe der allgemeinen Daseinsfürsorge zugunsten der Allgemeinheit höher gewichtet. Im Stadtteil Kanzlerfeld sind weitere Bolzplätze vorhanden.
46.2	Und nun droht auch noch der Verlust einer Grünfläche, die für Jugend und Familie ausgerichtet ist und auf der natürlich gewachsene alte Bäume stehen, die durch die Errichtung des Supermarktes unwiederbringlich verloren gehen.	Für den hier entfallenden Bolzplatz soll an anderer Stelle ein Ersatz geschaffen werden. Siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.18.
46.3	Ich finde, dass dieser neu geplante Markt einfach nur hässlich ist. Wichtiger ist aber, dass er von der Architektur überhaupt nicht in das Kanzlerfeld passt, denn im Kanzlerfeld befinden sich nur Wohnhäuser und es gibt -bis jetzt- keine einzige Fabrikhalle.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.
46.4	Der wichtigste Punkt für mich ist aber die neu entstehende Verkehrssituation. Durch den Neubau des Supermarktes mit erhöhtem Verkehrsaufkommen entsteht für mich eine unübersichtliche Verkehrssituation, da die Stauffenbergstrasse die einzige Zufahrtsstrasse zu diesem Wohngebiet im Kanzlerfeld ist. In der Überplanung habe ich keine Änderung hierzu gesehen. Wenn Sie auf der Grünfläche einen Supermarkt zulassen wollen, dann müssen sie auch die Bundesallee umgestalten!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.7.

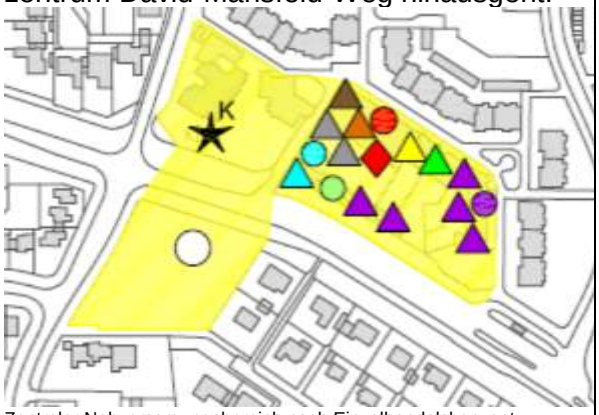
46.5	An der Kreuzung wird viel Verkehr entstehen, der meinen Schulweg gefährlicher machen wird. Die geplante Querung (Zebrasteifen oder ähnliches) wird hier nicht ausreichend sein. Ich beantrage daher, dass der Verkehr komplett über die Bundesallee abgewickelt wird.	Ein sicherer Übergang ist grundsätzlich am lichtsignalgesteuerten Fußgängerüberweg im Bereich der Kreuzung Bundesallee/ Ecke Stauffenbergstraße möglich. Eine zusätzliche Fußgängerquerungshilfe in der Lauflinie zwischen neuem und altem Marktstandort als Mittelinsel erhöht den Komfort. Mittelinseln verringern das Unfallrisiko und erleichtern die Fahrbahnquerung, da immer nur eine Fahrtrichtung zu beachten ist. Eine ausreichende Dimensionierung ermöglicht eine sichere Aufstellfläche auch für Fahrräder. Eine Zu- und Abfahrt der Stellplatzanlage des geplanten Marktes ausschließlich über die Bundesallee würde die Leistungsfähigkeit der Verkehrsabwicklung in den Knotenbereichen auf der Bundesallee stark beeinträchtigen. Im Übrigen wäre der Lieferverkehr und die Ent- und Beladung schwieriger abzuwickeln und würde einen höheren Flächenverbrauch durch größere Rangierflächen verursachen. Darüber hinaus wären zusätzliche Einschränkungen bei einer Realisierung der Stadtbahn zu erwarten.
46.6	Bitte beachten Sie dabei aber, dass sich in der Nähe auch mein alter Geschwister-Sperling-Kindergarten mit angeschlossener Kinderkrippe befindet und ich kann mich noch gut erinnem, wie kompliziert für uns Kinder die Überquerung der Bundesallee -noch ohne Supermarkt- war. Möchten Sie die Verantwortung übemehmen, wenn durch den zunehmenden Verkehr -auch durch die vielen hinzukommenden LKWs- ein Unglück mit den Kindergartenkindem geschieht?	Da Kindergartenkinder aus dem südlichen Kanzlerfeld auch heute bereits die Bundesallee queren müssen, werden sie in der Regel von erwachsenen Personen begleitet. Durch den Markt ist eine Zunahme des Verkehrs zu erwarten. Verglichen mit ähnlichen im Stadtgebiet vielfach anzutreffenden Verkehrssituationen wird hier kein unverhältnismäßiges Gefährdungspotential gesehen. Im Übrigen wird bei der LKW-Belieferung des Marktes lediglich von 2 LKW-Lieferungen pro Tag ausgegangen.
46.7	Auf der geplanten, immer noch nicht ausreichenden, weil noch kleiner gewordenen Parkfläche, werden nicht alle Kunden Platz finden. Da der neue Markt viel größer wird, kommen auch viel mehr Kunden mit dem Auto von weiter weg und nicht nur aus dem Kanzlerfeld. Diese Autos werden dann in den angrenzenden Straßen geparkt. Dadurch wird es deutlich mehr Lärm und Abgase geben.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.26.
46.8	Ich stelle fest, dass ihre aktuelle Überplanung immer noch eine Vielzahl von Mängeln aufweist und möchte Sie daher bitten, die von mir genannten Punkte noch einmal zu überarbeiten und zu hinterfragen, ob überhaupt ein Neubau für das Kanzlerfeld sinnvoll ist. Bitte geben Sie mir unbedingt zu meinen Punkten dieser Stellungnahme eine Rück-	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 27.31.

	meldung, damit ich erkenne, ob Sie die Belange von mir als ein Vertreter der Jugendlichen, die sich auch für die Zukunft ein familienfreundliches Kanzlerfeld wünschen, berücksichtigt haben.	
46.9		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
47	**Stellungnahme Nr. 47** **Schreiben von *Name* vom 31.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
47.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend des Bebauungsplanverfahrens „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39 nehme <u>ich als nicht direkt betroffener Anwohner</u> zu den erneut ausgelegten Planungsunterlagen noch einmal im Folgenden Stellung: Diese zweite Stellungnahme ist von meiner Seite notwendig, da die von mir in der ersten Stellungnahme benannten Punkte bei der Überplanung <u>nicht berücksichtigt</u> wurden. Es ist schon auffällig, dass bei der Überplanung des Bebauungsplans fast gar nicht auf die Belange aus den Stellungnahmen der Bürger eingegangen wurde. Der Fokus der Planung liegt weiterhin darauf, die Belange des Bauherrn auf möglichst einfache und kostengünstige Art durchzusetzen. Ansonsten wären mehr berechtigte Einwände in dem überplanten Bebauungsplan berücksichtigt worden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 27.31.
47.2	Damit diese unter diesem Aspekt noch einmal in Betracht gezogen werden, möchte ich meine Einwände aus meiner ersten Stellungnahme vom 09. August 2014 hier noch einmal zusammenfassen:	Die Einwendungen sind in Anlage 7a, lfd. Nr. 43 der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
47.3	• Erforderlichkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht gegeben, da ein bereits bestehender Supermarkt an dem derzeitigen Standort David-Mansfeld-Weg 20 vorhanden ist, der erhalten werden sollte und ggf. ausgebaut werden kann.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6.
47.4	Zudem ist für die Anwohner im Bereich „Franz-Rosenbruch-Weg“ diese Situation eines Gewerbegebietes vor Ihrer Haustür komplett neu. Daher sollten Sie deren Anmerkungen ernst nehmen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.2.
47.5	• Versiegelung der einzigen größeren Grünfläche mit natürlich gewachsenem alten Baumbestand im Kanzlerfeld	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.13.
47.6	• Verlust des Bolzplatzes im Bereich des Stadtteil-Mittelpunktes vom Kanzlerfeld.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.18.
47.7	• Drastisch ansteigende Lärm-, Staub- und Abgasbelastung.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.47.

47.8	• Option für die Notfallrettung per Hubschrauber verschwindet: Freifläche ist die einzige Möglichkeit im Kanzlerfeld, auf der ein Rettungshubschrauber landen kann.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.84.
47.9	• Das Prinzip Nahversorger greift nicht mehr. Der neue Markt ist als Vollversorger geplant. Die Akzeptanz für den Neubau eines überdimensionierten Supermarktes sinkt für einen Großteil der Bewohner des Kanzlerfeldes, die ein solches Großprojekt für nicht mehr unterstützenswert halten. Der neue Markt zieht lediglich darauf ab, zusätzliche Kundenströme aus dem Umland und über die Bundesallee zu akquirieren. Es ist also kein Markt für das Kanzlerfeld sondern für den Unternehmer.	Der Begriff „Vollversorger“ bezieht sich auf die Sortimentstiefe als Unterschied zum Discounter. Ein Vollversorger verfügt über Frischeprodukte und eine größere Sortimentstiefe. Aus der Begrifflichkeit „Vollversorger“ ist nicht ableitbar, ob ein Markt der überörtlichen oder der Nahversorgung dient. Ein Lebensmitteleinzelhandel, der über die Nahversorgungbereich hinausgeht, verfügt über deutlich größere Flächen und befindet sich in der Regel in nicht integrierten Lagen.
47.10	• Ausführung des geplanten. Objektes: Der geplante standardisierte Industriebau erfüllt in keinster Weise die Gestaltungssatzung im sonst reinen Wohngebiet Kanzlerfeld mit Verbot von Industrieansiedlung. Auch ein zu planender Markt- konzipiert als Markthalle mit Wellblechverkleidung -muss sich in die baulichen Gegebenheiten des als reines Wohngebiet konzipierten Stadtteiles Kanzlerfeld homogen eingliedern. Für den Markt müssen die gleichen Richtlinien gelten, wie für die Hauseigentümer. Es darf kein Industriebau aus Wellblech im reinen Wohngebiet Kanzlerfeld-Süd entstehen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.
47.11	Die Grundhöhe des geplanten kompakten Komplexes wurde in der laufenden Planung von 6,75 m auf 7,25 m erhöht und ist somit höher als die meisten Traufen der Wohnbebauung ausgelegt.	Die Modifizierung einer Planung in der Vorentwurfsphase ist im Ansatz nichts Ungewöhnliches. Der Bebauungsplanentwurf, der erstmalig ausgelegt wurde und für den der Auslegungsbeschluss im Juli 2014 gefasst wurde, setzte bereits eine max. zulässige Gebäudehöhe von 7,25 m fest. Insofern liegt diesbezüglich keine Änderung vor.
47.12	Eine über 9 m hohe Werbesäule wird das höchste Bauwerk im Kanzlerfeld.	Der Werbepylon ist zur zweiten Auslegung bereits entfallen und war nicht mehr Gegenstand der ausgelegten Planfassung.
47.13	Die bauliche Ausgestaltung muss daher dringend überarbeitet werden. Das vorgestellte Konzept ist für den Stadtteil Kanzlerfeld nicht tragbar.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.
47.14	• Im derzeitigen Einkaufszentrum würden bei Wegfall des Ankermieters die kleinen Läden wegen Unrenabilität aufgeben und schließen müssen. Das Einkaufszentrum würde durch den zunehmenden Leerstand veröden und verfallen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.48.
47.15	• Weiterhin hatte ich Sie aufgefordert, eine visuelle Darstellung des kompletten Gebäudes mit der gesamten Umfeldbebauung als 3D-Animation erstellen zu lassen und diese öffentlich zu präsentieren, damit	Im Rahmen eines „normalen“ Angebotsbebauungsplanes können nur Festsetzungen getroffen werden, die dem Regelungskatalog des § 9 BauGB entsprechen. Im Rah-

	ein eindeutig, objektives Bild entsteht. Dies ist technisch realisierbar, macht bei diesem kontroversen Bebauungsplan durchaus Sinn; wurde vom Planer aber als nicht notwendig erachtet und nicht realisiert. Es wurden bislang in allen öffentlichen Anhörungen lediglich 2D-Ansichten des reinen zu planenden Objektes gezeigt.	men eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können davon abweichende und darüberhinausgehende Regelungsinhalte festgesetzt werden. Insofern ist die Darstellung der Fassaden eines geplanten Gebäudes bereits ein über den zulässigen Regelungsinhalt eines Angebotsbebauungsplanes hinausgehender Regelungsumfang. Üblicherweise erfolgt die Darstellung der Kubatur eines Gebäudes und die Fassadengestaltung mit Ansichtszeichnungen. Eine 3D-Visualisierung des geplanten Gebäudes aus Blickrichtung der Bundesallee mit Darstellung der westlich angrenzenden Wohnbebauung wurde dem Planverfahren bereits als zusätzliche Information beigefügt. Weitere Darstellungen aus anderen Blickwinkeln mit der kompletten Umgebungsbebauung werden nicht für erforderlich gehalten.
47.16	Bei der Überplanung des Bebauungsplanes wurde lediglich der Lärmschutz über eine erhöhte und versetzte Lärmschutzwand überarbeitet. Hierzu möchte ich noch einmal Stellung nehmen: 1. Ein geplantes Rolltor bei der Einhausung des Anlieferverkehrs birgt eine zusätzliche Lärmquelle, die -weithin vernehmbar ist. Eine <u>Lärmbelästigung durch das Rolltor des Anlieferverkehrs und der Fahnenmasten wurden bei der Überplanung nicht berücksichtigt.</u>	Gem. der Parkplatzlärmstudie sind Garagentore, Rolltore etc., die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen, so leise, dass sie nicht berücksichtigt werden müssen. Dies bedeutet, dass Garagentore, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen, in einer schalltechnischen Untersuchung unberücksichtigt bleiben können.
47.17	2. Da sich zudem der Planungsstand hinsichtlich Stadtbahnlinie geändert hat und die Trasse nicht mehr vorgehalten werden braucht, muss auch die Verkehrssituation noch einmal überprüft werden. Die sich zukünftige entwickelnde Verkehrssituation wurde nicht richtig eingeschätzt.	Das Verkehrsgutachten hat die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung des geplanten Marktes und dessen Auswirkung auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrswege untersucht. Dabei wurde auch im Grundsatz die Auswirkung auf die Stadtbahntrasse betrachtet. Der Planungsstand der neuen Stadtbahntrasse hat sich noch nicht soweit verfestigt, dass von einem gesicherten Planungsstand ausgegangen werden kann. Die Konkretisierung erfolgt in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren.
47.18	Da es sich im Vergleich zum alten Standort nicht mehr um einen Nahversorger, sondern um einen Vollversorger handelt und entsprechend mehr Menschen aus der Umgebung des Kanzlerfeldes mit dem Auto zum Einkaufen kommen werden, wird auch das Verkehrsaufkommen mit all seinen Folgen zunehmen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 47.9.
47.19	Daher auch meine Forderung, dass die <u>komplette An- und Abfahrt über Bundesal-</u>	Eine Zu- und Abfahrt der Stellplatzanlage des geplanten Marktes ausschließlich über die Bundesallee würde die Leistungsfähig-

	lee zu erfolgen hat, da die Stauffenbergstrasse einzige Zu- und Abfahrt des gesamten Wohngebietes ist.	keit der Verkehrsabwicklung in den Knotenbereichen auf der Bundesallee stark beeinträchtigen. Im Übrigen wäre der Lieferverkehr und die Ent- und Beladung schwieriger abzuwickeln und würde einen höheren Flächenverbrauch durch größere Rangierflächen verursachen. Darüber hinaus wären zusätzliche Einschränkungen bei einer Realisierung der Stadtbahn zu erwarten.
47.20	3. Die ästhetische Gestaltung wurde bei der Überplanung in keinster Weise an die Bebauung des Umfeldes angepasst. Das neue Gebäude ist weiterhin zu hoch und optisch nicht an die Wohnbebauung angepasst. Ich möchte hiermit noch einmal an Sie als städtebaulich verantwortliche Behörde und Vertreter der Stadt Braunschweig appellieren, einen solchen Funktionsbau NICHT zuzulassen, da er sich in keinster Weise in das Bild des Kanzlerfeldes mit reiner niedriger Wohnbebauung integriert.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.
47.21	Zum Abschluss möchte ich Sie inständig bitten (im Gegensatz zu meiner Stellungnahme vom 09. August 2014 zur ersten Planung) diesmal meine Punkte zur finalen Entscheidung zu diesem Vorhaben bezogenen Bebauungsplan zu berücksichtigen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 27.31.
47.22	Weiterhin möchte ich Sie bitten, mir zu diesem Schreiben (im Gegensatz zu letztem Mal) eine Eingangsbestätigung zu senden und auch eine Rückmeldung zu meinen Einwendungen zu geben, worum ich Sie diesmal ausdrücklich bitte. Nur so kann ich nachvollziehen, ob meine Anmerkungen auch tatsächlich geprüft wurden.	Alle vorgelegten Einwendungen werden registriert und die Einwender erhalten eine Eingangsbestätigung auf dem klassischen Postweg.
47.23		**Vorschlag der Verwaltung:** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
48	**Stellungnahme Nr. 48** **Schreiben von *Name* vom 31.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
48.1	Gegen das oben genannte Bauvorhaben möchte ich gern meine Einwände äußern und bitte um die schriftliche Beantwortung der nachfolgenden Fragen.	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit unterliegen der Abwägung. Der Rat der Stadt Braunschweig entscheidet abschließend über die Wertung der Belange und deren Abwägung. Dies erfolgt üblicherweise zum Satzungsbeschluss. Über diese Vorgehensweise wurden die Bürgerinnen und Bürger in der Empfangsbestätigung informiert.
48.2	Bei der Planung des Stadtteils Kanzlerfeld wurde die Nahversorgung zentral am David-Mansfeld-Weg angesiedelt. Dieser Bereich stellt den Mittelpunkt und Treffpunkt der Bewohner des Kanzlerfeldes dar. Wenn ein	Die Bedeutung des Stadtteilzentrums am David-Mansfeld-Weg für den Stadtteil Kanzlerfeld wird gesehen. Dieser Bereich wurde daher nach dem Standortkonzept Zentrale

	Neubau auf der gegenüberliegenden Straßenseite entstehen soll, wird dem Gedanken des sozialen Mittelpunkts im Stadtbezirk gezielt entgegengewirkt. • Warum wird bei der aktuellen Planung von diesem „Zentrumsgedanken“ abgewichen?	Nahversorgungsbereiche als zentraler Versorgungsbereich der Kategorie 5 eingestuft. Das Zentrenkonzept ist ein vom Rat beschlossenes Konzept, das als Handlungsleitlinie für das Verwaltungshandeln dient und als städtebauliches Konzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen ist. Es umfasst nicht nur die Innenstadt der Stadt Braunschweig. Das Konzept definiert unter anderem auch die zentralen Versorgungsbereiche der einzelnen Stadtteile und dazu die Entwicklungsziele. Für den Stadtteil Kanzlerfeld legt das Konzept einen Bereich fest, der über das Einkaufszentrum David-Mansfeld-Weg hinausgeht.  Zentraler Nahversorgungsbereich nach Einzelhandelskonzept In dem Konzept wird dies folgendermaßen begründet: *Um das Nahversorgungszentrum Kanzlerfeld langfristig in seinem Bestand zu sichern, ist geplant, den vorhandenen nicht erweiterbaren Nahversorger mit 670 m² Verkaufsfläche auf die südlich gegenüberliegende Freifläche zu verlagern und damit die für einen Vollversorger notwendige Größe zu ermöglichen. Der zentrale Versorgungsbereich wird unter Berücksichtigung dieser Flächenoption entsprechend vergrößert festgelegt.*
48.3	Für die bestehende Immobilie gibt es Interessenten, die hier eine Nahversorgung gewährleisten würden, sollte Herr Görge diese Immobilie nicht mehr nutzen wollen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.2.
48.4	Ebenso gäbe es die Möglichkeit laut dem Architekten des Gebäudes, Herrn Quiram, hier Umbaumaßnahmen vorzunehmen und ggf. das Gebäude zu erweitern. • Wieso soll ein neuer Supermarkt gebaut werden, wenn es einen Interessenten für die Nahversorgung in der bestehenden Immobilie gibt?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5 sowie zu lfd. Nr. 12.6.
48.5	• Wieso braucht das Kanzlerfeld einen neuen Supermarkt?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6.

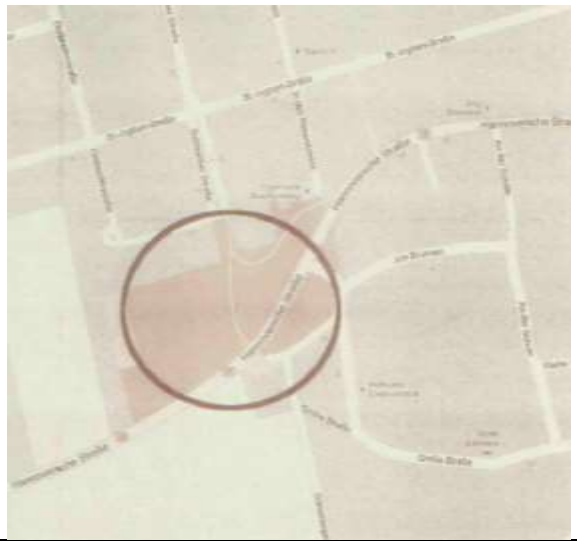
48.6	Ein Argument für einen größeren Supermarkt bezieht sich auf die (angebliche) wirtschaftliche Unrentabilität einer kleinen Verkaufsfläche. Herr Görge sprach davon, dass sich eine Verkaufsfläche von 670 qm heutzutage wirtschaftlich nicht lohne. Herr Görge hat (ca. 2014) nach dieser Diskussion einen Supermarkt in der Innenstadt (ehemaliges City Kino) neu eröffnet. Dieser hat eine Verkaufsfläche von ca. 500 qm. Wie kann man bzgl. Des Standorts Kanzlerfeld davon sprechen, dass eine solche Verkaufsfläche von 670 qm kritisch ist, zeitgleich jedoch eine neue kleinere Filiale eröffnen?	Die zitierte Filiale Görge-City basiert auf einem anderen Konzept, das auf Laufkundschaft mit hohem Durchlauf bei kleiner Kassenproduktivität (durchschnittlicher Einkaufsbetrag pro Kunde) ausgerichtet ist. Der Markt im Kanzlerfeld hat keinen hohen Kundendurchlauf durch Laufkundschaft, sondern überwiegend Stammkundschaft mit einer etwas höheren Kassenproduktivität. Der City-Markt ist insofern in Bezug auf die Rentabilität mit dem Markt im Kanzlerfeld nicht vergleichbar.
48.7	• Welche konkreten Daten bzw. Nachweise liegen der Stadt bezüglich der Unrentabilität des Görge-Markts im Stadtteil Kanzlerfeld vor?	Der allgemeine Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel ist bundesweit zu beobachten. Dabei führt die Spreizung des Warensortimentes bei Vollsortimentern und eine extensivere Präsentation der Waren zu einem erhöhten Bedarf an Verkaufsflächen. Der im Nahversorgungszentrum ansässige Sparmarkt wurde 2004 u.a. wegen Unrentabilität geschlossen. Die Neubesetzung des Ladenlokals gelang nur mit der Aussicht auf eine Vergrößerung der Verkaufsfläche.
48.8	• Wieso interessiert sich ein anderer Nahversorger für eine angeblich unrentable Verkaufsfläche?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.2.
48.9	Derzeit gibt es einen zunehmenden Trend zu Online-Einkäufen. Viele Familien im Kanzlerfeld nutzen zudem das Angebot von gelieferten frischen (Bio-) Produkten (Gemüsekisten) von regionalen Anbietern.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 38.9.
48.10	• Wieso braucht das Kanzlerfeld einen Supermarkt mit größerer Verkaufsfläche?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6.
48.11	• Wie wurde das Konsumverhalten in diesem Stadtgebiet erfasst?	Im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens des allgemein anerkannten Fachbüros Dr. Acocellea wurde der Versorgungsgrad (Bindungsquote) ermittelt. Der Versorgungsgrad stellt die Relation von Umsatz zum Kaufkraftvolumen im Stadtteil dar. Für den Stadtteil Kanzlerfeld ist der Versorgungsgrad im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit ca. 35 % relativ gering.
48.12	• Rentiert sich ein derartiger großer Supermarkt, oder wird dieser in wenigen Jahren wieder leer stehen?	Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Braunschweig sind für die einzelnen Stadtteile Nahversorgungsbereiche definiert, in denen Dienstleistungsbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des periodischen Bedarfs zur Sicherung der Nahversorgung angesiedelt sind. Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe in integrierter Lage und einer auf das Kaufkraftpotential des Nahversorgungsbereiches ausgerichteten Verkaufsfläche und Sortimentstiefe stellen in diesem Zusammenhang das Rückgrat der

		Nahversorgung dar. Eine grundsätzliche Abkehr von dieser Nahversorgungsstruktur, beispielsweise durch Online-Handel, ist derzeit nicht absehbar.
48.13	• Wie wird aus stadtplanerischer Sicht das Konsumverhalten in den kommenden Jahren und damit verbundene Anforderung in der Nahversorgung gesehen?	Das Konsumverhalten hängt von verschiedenen, unterschiedlichen Faktoren ab. Dabei spielt unter anderem die Attraktivität des Marktes in Form der Angebotsvielfalt, der Frische, der Präsentation der Waren, der Preisgestaltung sowie eine gute Erreichbarkeit eine Rolle. Aus städtebaulicher Sicht ist die Sicherung eines ausgewogenen Nahversorgungsnetzes entsprechend dem Einzelhandelskonzept dabei von Bedeutung. Eine attraktive Nahversorgung vor Ort reduziert den motorisierten Ziel- und Quellverkehr und damit die negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Darüber hinaus können auch Bevölkerungsgruppen, die in der Mobilität eingeschränkt sind, solche Einrichtungen bequemer erreichen. Damit das Nahversorgungsnetz stabilisiert wird, muss einerseits dafür gesorgt werden, dass Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben nur in integrierten Ortslagen erfolgen mit einer maximalen Größe, die dem zu versorgenden Bereich entspricht und keine negativen Auswirkungen auf Versorgungsbereiche benachbarter Stadtteile haben.
48.14	Im Bebauungsplan ist zu erkennen, dass ein Fußgängerüberweg mit Verkehrsinsel zum bestehenden Zentrum geplant ist. Meine Sorge besteht jedoch darin, dass durch die räumliche Entfernung und das ausgeweitete Angebot eines neuen großen Supermarktes die Einzelhändler im derzeitigen Zentrum nicht weiter bestehen können. Zudem werden durch den (möglichen) Leerstand der größten Verkaufsfläche in diesem Zentrum viele Kunden wegfallen. Dies hätte zur Folge, dass die noch bestehenden Geschäfte in der „alten Immobilie“ längerfristig nicht existieren können und es zu weiteren Leerständen kommt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.48.
48.15	• Wie soll das Zentrum attraktiv gestaltet und ein Leerstand verhindert werden?	Das bestehende Zentrum am David-Mansfeld-Weg befindet sich in Privateigentum. Mit Mitteln der Bauleitplanung kann von Seiten der Stadt Braunschweig auf die bauliche Struktur und den Besatz des Zentrums nicht aktiv eingewirkt werden.
48.16	• Wie wurde geprüft, ob bestehende Arbeitsplätze (Apotheke, Friseur, Post, Blumenladen, Bäcker, Pizzeria) weiterhin sicher sind, wenn ein größerer Supermarkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite entsteht?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.48

48.17	• Wie soll mit dem möglichen Leerstand und dem drohenden Vandalismus umgegangen werden, um Zuständen wie im Einkaufszentrum „schwarzer Berg“ entgegenzuwirken?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 48.15.
48.18	Aus dem aktuellen Bebauungsplan sind die Zu- und Abfahrtswege zum neuen Supermarkt gekennzeichnet. Es ist jedoch nicht erkennbar, wie das bestehende Zentrum in diese Verkehrsplanung eingebunden werden soll. Der geplante Fußgängerübergang befindet sich beispielsweise auf der aktuellen Linksabbiegerspur zum bestehenden Zentrum. Die Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten zum aktuellen Zentrum erschließen sich mir nicht. • Wie soll die Verkehrsanbindung zum bestehenden Zentrum gestaltet werden?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 27.8.
48.19	• Wie soll gewährleistet werden, dass Fußgänger an dieser Stelle die Bundesallee sicher überqueren können?	In direkter Lauflinie zwischen dem Einkaufszentrum David-Mansfeld-Weg und dem geplanten Lebensmittelmarkt ist eine Querungshilfe über die Bundesallee in Höhe der Krukenbergstraße geplant. Passanten, die eine Ampel geregelte Überquerung bevorzugen, ist dies an der ca. 40 m weiter westlich gelegenen Kreuzung Bundesallee/ Stauffenbergstraße grundsätzlich möglich.
48.20	• Wie kann diese Stelle für Autofahrer übersichtlich gestaltet werden?	Die geplante Verkehrsführung und Aufteilung der Verkehrsfläche ist im Vorhabenplan/ Außenerschließung dargestellt.
48.21	Der neue Supermarkt soll in einem Wohnviertel entstehen. Die Anwohner haben ihr Grundstück in dem Wissen erworben, dass die Fläche („Franz Rosenbruch Weg/ Ecke Stauffenbergstraße) für Kinder und Jugendzwecke gewidmet ist. Zudem mussten sich alle Anwohner an die geltenden Bauvorschriften halten. • Wieso darf Herr Görge dieses Gebiet für gewerbliche Zwecke nutzen?	Auch heute müssen Bauvorhaben geltende Bauvorschriften einhalten. Der geplante Lebensmittelmarkt kann erst realisiert werden, wenn das derzeit geltende Planungsrecht im Rahmen des förmlichen Bebauungsplanaufstellungsverfahrens geändert worden ist und der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat.
48.22	• Wie sollen die Anwohner hinsichtlich der finanziellen Verluste ihrer Grundstücke entschädigt werden?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.25.
48.23	• Wie und mit welchen Ergebnissen wurden Messungen zur zunehmenden Belastung der Anwohner durch z.B. Lärm, Tages-Lichteinbußen, nächtlicher Beleuchtung und Abgasen durchgeführt?	Zur Lärmbelastung wurde ein Lärmgutachten erstellt. Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanfassungen wurde das Lärmschutzkonzept überarbeitet und die entsprechenden Festsetzungen sowie die Begründung angepasst, sodass die Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für die angrenzende Wohnbebauung sicher eingehalten werden können. Die bauordnungsrechtlichen Grenzabstandsregelungen haben Nachbar schützenden Charakter, auch in Bezug auf die Be-

		lichtungsverhältnisse. Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Grenzabstandsregelungen keine unzumutbare Beeinträchtigung der Belichtung benachbarter Grundstücke entsteht. Das geplante Bauvorhaben hält die erforderlichen Grenzabstände ein. Zu Lichtemissionen siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.28. Zu Luftschadstoffen siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 147.
48.24	• Wie werden die negativen Einflüsse auf das Klima und besonders für die Anwohner durch die Versiegelung der Grünfläche und den zunehmenden PKW bewertet? Und wie können die Anwohner davor geschützt werden?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.82.
48.25	• Welche gesundheitlichen Konsequenzen wird diese zusätzliche Lärmbelastung (durch Lieferverkehr, Autos, Lüftungsanlagen...) auf die Anwohner haben?	Immissionsrichtwerte und Grenzwerte dienen insbesondere dem Gesundheitsschutz von betroffenen Anliegern. Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Grenzwerte ein ausreichender Gesundheitsschutz gewährleistet ist.
48.26	• Wieso darf ein „Wellblechgebäude“ in diesem Wohngebiet entstehen, das mit „Wohnen im Grünen“ auf seiner Stadtteiltafel wirbt?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.
48.27	• Die Anlieferungszeiten wurden in der neuen Planung benannt. Wie soll gewährleistet werden, dass LKWs mit laufenden Motoren nicht bereits vor dieser Zeit auf dem Parkplatz stehen?	Die Einhaltung der Lieferzeiten wird im Durchführungsvertrag geregelt. Das Parken auf der Stellplatzanlage, um einen definierten Wartezeitraum bis zum Beginn der Lieferzeiten zu überbrücken, ist ausgeschlossen. Im Übrigen siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.11.
48.28	Dass es überhaupt auf dem Grundstück Bundesallee Ecke Stauffenbergstraße zur Bebauung mit einem Supermarkt kommen soll, hat mich verwundert. • Ist diese Fläche nicht für Kinder- und Jugendzwecke gebunden?	Der derzeit noch gültige Bebauungsplan OE 21 setzt für den westlichen Teil der Grundstücksfläche eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte fest. Für die Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.
48.29	• Wie kommt es aus stadtplanerischer Sicht zu einer Aberkennung dieser Nutzungsbedingung?	Das derzeit geltende Planungsrecht wird durch ein förmliches Bebauungsplanaufstellungsverfahren geändert.
48.30	• Welche Analysen wurden im Vorfeld durchgeführt, um den Bedarf dieser Fläche für Kinder und Jugendzwecke zu prüfen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 8.2.
48.31	Wir haben im Kanzlerfeld einen Generationswechsel, besonders in den Baugebieten, die in den 60/70er Jahren entstanden sind. Ebenso bauen im Neubaugebiet „Am Buchenberg“ überwiegend junge Familien. Aktuell müssen mehrere Familien ihre Kindergartenkinder in Kindergärten der Nachbarbezirke bringen, weil die Kindergartenplätze im Kanzlerfeld nicht ausreichen. Zudem ist	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 8.2.

	eine Flüchtlingsunterkunft in den benachbarten Stadtteilen (z.B. Watenbüttel) geplant. Hier sollten die Kinder ebenfalls in die Kindergärten integriert werden. • Wurden diese Veränderungen bei der Ermittlung des Bedarfs an Krippen- bzw. Kindergartenplätzen berücksichtigt?	
48.32	• Wieso wird die Fläche nicht genutzt, um die in Braunschweig dringend benötigten Kita Plätze auszubauen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 8.2.
48.33	• Warum wird in dem ständig wachsenden Stadtteil Kanzlerfeld keine Jugendeinrichtung geschaffen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 33.2.
48.34	• Wieso gibt es keine Schulkindbetreuung im Kanzlerfeldes oder Betreuungsangebote für Schulkinder in den Ferienzeiten im Kanzlerfeld?	Dieses Thema ist nicht relevant für dieses Bebauungsplanverfahren.
48.35	Wo soll eine Ausgleichsfläche für den bestehenden Bolzplatz geschaffen werden? Der Vorschlag, dies am Oscar-Fehr-Weg zu realisieren, erscheint mir gewagt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.18.
48.36	• Ist es sinnvoll, einen Bolzplatz unter Starkstromleitungen anzulegen?	Dieses Thema ist nicht relevant für dieses Bebauungsplanverfahren.
48.37	• Die bestehende Grünfläche wurde zudem zum Drachensteigen lassen genutzt. Wie soll dies am Oscar-Fehr-Weg realisiert werden?	Es besteht keine Verpflichtung, Flächen innerhalb eines Ortsgefüges bereitzustellen, auf denen das Drachen steigen lassen möglich ist.
48.38	• 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?	Im Bereich des Wohngebietes Kanzlerfeld-Süd konnte keine adäquate Ersatzfläche 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.
48.39	• Wie sieht das Sicherheitskonzept aus, um ein sicheres Überqueren der Bundesallee Kinder zu ermöglichen?	Es besteht kein gesondertes Sicherheitskonzept für die Querung der Bundesallee durch Kinder im Zusammenhang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Eine sichere Querungsmöglichkeit für den Allgemeingebrauch durch Fußgänger besteht durch einen ampelgeregelten Fußgängerüberweg. Darüber hinaus wird eine gesonderte Querungshilfe ausgebaut. Weitere Maßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten.
48.40	Ist dieser Standort Bundesallee Ecke Stauffenbergstraße wirklich die einzige Möglichkeit, die Nahversorgung im Kanzlerfeld und Lehndorf sicherzustellen? Welche alternativen Standorte wurden in Erwägung gezogen?	Einzelhandelsbetriebe dieser Größenordnung müssen in zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden. Innerhalb des für den Stadtteil Kanzlerfeld festgelegten Nahversorgungsbereichs ist dies die einzige zur Verfügung stehende Fläche außerhalb des Einkaufszentrums am David-Mansfeld-Weg.

48.41	Warum wird nicht ein anderer interessierter Nahversorger am bisherigen Standort angesiedelt, sollte Herr Görge diesen nicht weiter betreiben wollen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.2.
48.42	Die aktuelle Standortfrage für einen neuen Görge-Markt für die Stadtbezirke Lehndorf und Kanzlerfeld hat sich bislang auf das Kanzlerfeld konzentriert. Sollte hier ein neuer Supermarkt entstehen, so heißt es, würde der Markt am Saarplatz für weitere 10 Jahre erhalten bleiben. Ich würde gern die Frage aufwerfen, ob es nicht auch die Möglichkeit gibt, in Lehndorf einen größeren Supermarkt neu zu bauen und im Gegenzug den Supermarkt (mit Möglichkeit der Erweiterung) im Kanzlerfeld zu erhalten?	Die Stadtteile Lehndorf und Kanzlerfeld beanspruchen jeweils eine eigene eigenständige Nahversorgung vor Ort. Die Möglichkeit einer vertraglichen Verknüpfung zur Sicherung des Standortes Lehndorf bei Realisierung des Marktes im Kanzlerfeld ist nur gegeben, weil der Betreiber beider Standorte identisch ist. Am Standort Lehndorf ist eine Erweiterung des vorhandenen Marktes oder ein Neubau innerhalb des festgelegten Versorgungsbereiches wegen mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht möglich.
48.43	Für einen Supermarkt-Neubau in Lehndorf könnte ich mir das Gebiet an der Hannoverschen Straße/ Stichweg Rosenäckern, das in der folgenden Abbildung umkreist ist, vorstellen. 	Diese Fläche befindet sich am Rande des Stadtteiles Lehndorf und verfügt weder über eine integrierte Lage, noch ist diese Fläche Bestandteil des für den Stadtteil Lehndorf festgelegten Nahversorgungsbereiches als unabdingbare Voraussetzung für eine Realisierungsmöglichkeit.
48.44	Die sich aus meiner Sicht ergebenden Vorteile möchte ich gern im Folgenden auflisten: • größere bebaubare Fläche • Vergrößerung der bisherigen Verkaufsfläche des Görge-Marktes in Lehndorf • Es würde eine Verbindung zwischen Alt-Lehndorf und Lehndorf geschaffen • direkte Warenanlieferung von der B1, keine Zulieferung/ Rangieren durch Wohngebiet • Zufahrten für Kunden direkt von der B1 und nicht durch Wohngebiete • Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe für Kunden ohne PKW bereits vorhande • gute Erreichbarkeit des Marktes durch Lage an der B1, schnelle Anbindung an die Stadtautobahn	Diese Aspekte sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant. Ein neuer Lebensmittelmarkt an diesem Standort dient nicht der Nahversorgung des Kanzlerfeldes.

	• Die zentrale Lage des Marktes an der B1 könnte weitere Kunden aus umliegenden Dörfern anziehen • bisheriger Verkaufsraum in Lehndorf könnte als Drogerie oder Weinhandlung genutzt werden (kein Leerstand) • dem Zentrum am Saarplatz droht im Gegensatz zum EKZ Kanzlerfeld aufgrund seiner Vielfalt an Geschäften/ Wochenmarkt kein Kundenverlust, wenn der Supermarkt dort wegfällt • die Verkaufsräume im EKZ Kanzlerfeld könnten erhalten und sogar erweitert werden • (vermutlich) keine vergrößerte Lärmbelästigung für die Anwohner an der B1 • der Bolzplatz auf dem Gelände Bundesallee/ Ecke Stauffenbergstraße könnte erhalten bleiben • das Grundstück Bundesallee/ Ecke Stauffenbergstraße stünde für andere Projekte zur Verfügung	
48.45	Gäbe es nicht auch die Möglichkeit, einen größeren „Görge-Supermarkt“ in Stadtgebieten anzusiedeln, in denen z.B. ein neues Baugebiet geplant wird. Hier könnte man die Straßenführung, Bebauung etc. planen, ohne dass Bolzplätze für Kinder zerstört und Anwohner in einem Wohngebiet plötzlich durch z.B. Lärmbelästigung des Supermarktbetriebes (Zulieferung durch LKW im Wohngebiet, Lüftungsanlagen...) gestört werden? Ergeben sich nicht Möglichkeiten bei der Planung weiterer Bauabschnitte des Baugebietes in Lamme, einen größeren Supermarkt zu realisieren? Auch besitzt der Ortsteil Völkenrode keinen Nahversorger. Kann man dieses Projekt nicht auch dort am Ortsausgang realisieren?	Primäres Ziel der Bebauungsplanung ist die Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Kanzlerfeld und nicht die Umsetzung eines Bauwunsches eines bestimmten Betreibers. Insofern erübrigt sich eine Erörterung, ob ein größerer „Görge-Supermarkt" in anderen Stadtgebieten angesiedelt werden könnte. Im Zusammenhang mit der Entwicklung von Neubaugebieten wird regelmäßig auch der Aspekt der Nahversorgung betrachtet. Abhängig von der Größe von Baugebietsentwicklungen werden bei Bedarf Flächen für Nahversorgungseinrichtungen vorgesehen. Im Übrigen befinden sich die vorgeschlagenen Standorte weit außerhalb des Nahversorgungsbereiches Kanzlerfeld. Insofern stehen sie für die Sicherung der Nahversorgung dieses Stadtteiles nicht zur Debatte.
48.46		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
49	**Stellungnahme Nr. 49** **Schreiben von *Name* vom 27.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
49.1	In der oben genannten Angelegenheit nehme ich wie folgt Stellung: 1. In der Begründung des Bauvorhabens wird ausgeführt es, dass die Nahversorgung nicht gesichert sei. Dieser Punkt wird nicht begründet sondem er ist auch schlichtweg falsch, denn der existierende Markt erfreut sich einer großen Beliebtheit. Daran kann auch nicht die saloppe Begründung des Betreibers hinwegtäuschen, welcher gerne einen noch größeren Markt	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6 sowie lfd. Nr. 3.5.

	- auf der anderen Seite- betreiben will. Als Masstab für den Erfolg kann jedoch nicht allein der absolute Umsatz angesehen werden, sondern vielmehr der relative Umsatz je qm. Um seine Sichtweise zu untermauern, mag der Betreiber seine Umsatzzahlen offenlegen. Solange hier nicht hinreichend Beweis geführt ist, ist das Bauvorhaben also unbegründet. Die Nahversorgung ist gesichert. Die städtebauliche Rechtfertigung des Plans wird einseitig damit begründet, dass der vorhandene Markt zu klein sei. Solche Wünsche, sind mit dem bestehenden Baurecht aber nicht vereinbar.	
49.2	2. Dass die Nahversorgung sehr wohl gesichert ist, zeigt ja auch das bekundete Interesse eines anderen Betreibers, welcher nur nicht zum Zuge kam, weil keine hinreichenden Möglichkeiten besprochen wurden. Der Alternativbetreiber wurde vielmehr verschreckt durch die langen Mietverträge, welche der aktuelle Betreiber vorsorglich abgeschlossen hat. Hier fehlte der Wille zur Lösung.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.2.
49.3	3. Sollte der Edeka-Laden auf die andere Seite ziehen, so entsteht gravierender Leerstand, der sich wiederum negativ auf die anderen Läden auswirkt. Solange kein - vertraglich abgesichertes Konzept zur Lebenserhaltung der Altfläche existiert, darf ein Neubau nicht genehmigt werden. Denn er ruiniert die Existenz der anderen Dienstleister. Ein Neubau würde also gegen das Ziel des Erhalts vorhandener Zentren verstoßen. Leider allerdings ist von einem derartigen Vertrag an keiner Stelle die Rede. Daher darf ein Neubau nicht genehmigt werden	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.48.
49.4	4. In der Begründung des Bauvorhabens wird ausserdem erwähnt, dass der –ursprünglich geplante- Getränkemarkt jetzt nicht mehr an der neuen Stelle geplant sei, sondern an alter Stelle betrieben werden soll. Gibt es für diesen Getränkemarkt an „alter Stelle“ eine Genehmigung? Wenn ja: Warum wird es nicht erwähnt und wie sieht sie aus? Insbesondere Geruchs- und Lärmemissionen sind ja zu beachten.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 21.3.
49.5	5. Wenn denn nun der Getränkemarkt an alter Stelle (David-Mansfeld-Weg) betrieben werden soll, dann bedeutet dies ja andererseits auch eine deutliche Erhöhung der Verkaufsfläche für Lebensmittel an neuer Stelle. Das hat aber auch Auswirkungen auf Lieferverkehr. Allerdings wird darüber	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 27.6.

	nicht gesprochen. Das ist aber evident. Weder das Verkehrsgutachten noch Lärmgutachten nehmen diesen Punkt auf. Das ist also grob fehlerhaft und erneut zu untersuchen.	
49.6	6. Wenn nun der „Alt"-Betreiber am alten Standort sein Getränke-Sortiment anbieten will, so enthält das vorliegende Verkehrsgutachten keinen erkennbaren Hinweis auf den Verkehr zwischen beiden Standorten. Ich bitte das Konzept und die Verkehrsauswirkungen zu prüfen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 27.8.
49.7	7. Unklar ist auch der Verkehr auf dem Parkplatz. Hier sollen ja mitunter gleichzeitig LKW-Lieferverkehr, Auto-Kundenverkehr und auch Rad- und Fußgängerverkehr stattfinden. Sie alle kommen- zum allergrössten Teil - über die Bundesallee auf das Grundstück. Dieser Verkehr wird nicht hinreichend betrachtet. Das kann doch so nicht genehmigt werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 27.11.
49.8	Die Planung akzeptiere ich aus den o.a. dargelegten Gründen nicht.	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.
49.10		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
50	**Stellungnahme Nr. 50** **Schreiben von *Name* vom 30.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
50.1	**Versuch eines Einspruches zur Naturvernichtung im Kanzlerfeld.** <u>Was auch immer du tust, tu es mit Überlegung und bedenke das Ende.</u> Diese alte römische Weisheit, die in den 50er Jahren der Rektor des humanistischen Gymnasiums in Fulda seinen Schülern als Jahreslosung (natürlich in Latein) mitgegeben hat, zählt heute nicht mehr. So konnte es dazu kommen, daß in hundert Jahren nachfolgende Generationen Geschaffenes (Energieversorgung, Wasserversorgung, Abfallbeseitigung, Baugenossenschaften u. a.) von einer Partei während einer einzigen Legislaturperiode verscherbelt wurde. Die Folgen waren vorraussehbar und treten sichtbar in Erscheinung. Die Bürger müssen wohl weiter für die in Anspruch genommenen Leistungen aufkommen, nur geht das Geld nicht mehr an die Stadt, sondern an Konzerne oder Investmentgesellschaften, deren Sitz teilweise im Ausland liegt. Dort sitzen Kaufleute, für die der Begriff „Generationenvertrag" ein Fremdwort ist. Man hat aber Ersatz gefunden und dieser lautet „Geld". Es kommt nicht von Ungefähr, wenn die Römer den Gott Merkur nicht nur zum Gott der Kaufleute ernannt haben, sondern	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine konkrete Darlegung von die Planung betreffenden Anregungen oder Bedenken lässt sich den Ausführungen nicht entnehmen.

	auch zum Gott der Diebe. Die Stadt ist gezwungen, neue Geldquellen zu erschließen. Dazu gehören Kita-Gebüren, Anheben der Grundsteuer und natürlich auch das Geld aus dem Verkauf des Kanzlerfeld-Grundstückes. So werden die Sünden der Väter nicht bis ins dritte und vierte Glied wirksam, sondern für immer. Wenn wir einmal die Frage stellen, wovon wir leben, dann kann die Antwort auf eine einfache Formel gebracht werden: Es ist die Qualität unserer Industrieprodukte und der dadurch ermöglichte Zugriff auf die Ressourcen ärmerer Länder. Merkwürdigerweise wird hartnäckig verschwiegen, um welche es sich dabei handelt. Ich will es verraten: Es sind die mineralischen! Diese beginnen mit A (wie Aluminium) gehen über K (wie Kupfer) und enden bei Z (wie Zirkonium), womit diesem zehrenden Zuwachsbetrieb unserer Wachstumsgesellschaft noch für diese Generation ein Ende gesetzt wird. Reicht das in der Erde verfügbare Lithium für die Batterien von einer halben Milliarde Elektroautos? Reichen die seltenen Erden als Legierung für die Magnete in Elektromotoren? Die BZ verbraucht jeweils eine ganze Seite, um dem dummen Leser zu sagen, wozu er dieses seit Funke eher peinliche Blatt lesen muß: »Weil jedes Wort das wichtigste aus tausenden ist oder weil mich jedes Wort mitreden lässt« und ähnlichen Schwachsinn. Dort findet man die dämlichsten Statistiken. Solche, die das gemeine Volk ängstigen könnten, findet man nicht. Das erlebt man in der gegenwärtigen Flüchtlingskrise. Der Philosoph Sloterdijk sagt hierzu: »Es gibt keine moralische Pflicht zur Selbstzerstörung«. Warum ist die Kanzlerfeldaffäre ein Teil dieser Selbstzerstörung? Unsere Enkel werden von dem leben müssen, was zwischen Himmel und Erde verfügbar ist. Vom Himmel kommt die Energie, technisch umgesetzt mittels Wind, Wasser, Wärme und Photovoltaik. Von der Erde kommt die Nahrung, aber auch Rohstoffe für Kunststoff, und in der Bauwirtschaft wird sich einiges ändern. In Dornbirn (Österreich) wurde ein 8-geschossiges Haus in Holzbauweise errichtet. Dazu ist Holz erforderlich, das nicht auf Betonwüsten wächst. Die Lebensfähigkeit der Gesellschaft setzt jedoch voraus, daß die Bevölkerungszahl abnimmt. Der Kaufmann sieht logischerweise nur den Käufer, der Ökologe hingegen den Verbraucher endlicher Ressourcen. Bernard Mandeville, ein Holländer, der als Arzt in London lebte, schrieb Ende des 17.	

	Jahrhunderts die Bienenfabel, in der er alle kulturellen Leistungen der Menschen den schlechten Eigenschaften zurechnet, wie Eitelkeit, Prunksucht, Machtstreben, Großmannssucht, Gier, Neid u. a. Die Ergebnisse dieser Laster bewundern wird heute als unsere Kulturgüter. Hierzu gehören der Kölner Dom, Schloß Sanssouci und natürlich auch das Braunschweiger Schloß. Vom Görge-Beton wird man das dereinst wohl nicht sagen. Mandeville wurde vom Klerus verklagt. Er kam aber unbeschadet aus dem Prozeß. Seine Verteidigungsrede endete mit dem Satz: ›› und schließe mit der Wiederholung des scheinbaren Paradoxons: nämlich daß die privaten Laster durch das geschickte Vorgehen eines tüchtigen Politikers in öffentliche Vorteile umgewandelt werden können«. Was bleibt? bedenke das Ende! Rechts und links der Bundesallee in einigen Jahren zu besichtigen, wenn Verantwortung in den Wind geschlagen wird.	
50.2		**Vorschlag der Verwaltung** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
51	**Stellungnahme Nr. 51** **Schreiben von *Name* vom 30.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
51.1	Im laufenden Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Franz-Rosenbruch-Weg“ OE 39 möchte ich folgendermaßen zu dem Vorhaben Stellung nehmen: Der geplante Markt soll mit einer Getränkeabteilung ausgestattet werden (Anlage 2a). In der Begründung (Anlage 5 Seite 5) heißt es, dass der Betreiber beabsichtigt, am Altstandort mit einem Getränkemarkt zu verbleiben. Diese Argumentation klingt nicht glaubwürdig. Es ist nur eine Absichtserklärung. Es wird nur ein Argument gesucht, dass sich bemüht wird, eine Verödung des Altstandortes durch Leerstand zu verhindern.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.1.
51.2	Wenn diese Absichtserklärung aber doch realisiert würde, stellt sich die Frage, ob es nicht übertrieben ist, in der Sparte Getränke so viel Angebot im Kanzlerfeld anzusiedeln. Diese Überlegungen sind also gar nicht richtig fundiert.	Im Ladenlokal des derzeitigen Lebensmittelladens am Altstandort ist nicht die gesamte Fläche, sondern nur 400 m² für einen Getränkehandel vorgesehen. Die verbleibende Restfläche soll für andere Dienstleistungen vorgehalten werden. Im Rahmen der Überarbeitung des Einzelhandelsgutachtens wurde die Verträglichkeit der Verkaufsfläche des neuen Marktes in Bezug auf Nahversorgungsstandorte be-

		nachbarter Stadtteile unter Berücksichtigung eines Getränkemarktes am Altstandort betrachtet.
51.3	Alle Bemühungen, auf der knappen Grünfläche ein verträgliches und funktionstüchtiges Nahversorgungskonzept zu realisieren, stellen sich doch so schon schwer genug dar (aufwändige Lärmschutzmauern, Einhausung des LKW Anlieferung, zu enge Parkplatzsituation).	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 19.11.
51.4	Es ist an sich schon sehr bedauerlich, dass diese Grünfläche verloren gehen soll und bisher offene Vegetationsflächen so gut wie vollständig überbaut und versiegelt werden sollen. Die grüne Lunge wird entfernt und darüber hinaus entstehen durch den Kundenverkehr von über 1000 Kunden/pro Tag weitere Luftbelastungen wie Feinstaub, Auto- und Lieferverkehr.	Zum Verlust der Grünfläche siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.2. Zur Feinstaubbelastung siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.47. Zur leistungsfähigen Abwicklung des Verkehrs siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.7.
51.5	Der Erholungsaspekt, die Lufthygiene, die Entfaltung der Kinder im Freien wird noch weiter einschränkt. Um die Fläche herum befindet sich schließlich ein reines Wohngebiet und wir befinden uns nicht am Rande einer Wohnsiedlung, sondern im Mittelpunkt des Kanzlerfeldes.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.13 sowie lfd. Nr. 5.2.
51.6	Es geht hier auch nicht um die Verhandlung über ein Baugrundstück an der Hansestraße!	Ein Nahversorger erfordert eine integrierte Lage innerhalb des Stadtteiles und nicht in einem Gewerbegebiet außerhalb des Stadtteiles.
51.7	Über die Nachhaltigkeit der angestrengten wirtschaftlichen Interessen lässt sich streiten, der Verlust der Grünfläche lässt sich aber nicht mehr rückgängig machen. Dies muss in den Abwägungen des für und wider viel stärker berücksichtigt werden. Es ist bedauerlich, dass praktisch alle Aspekte dieser Art fast zwangsläufig wirtschaftlichen Erwägungen zum Opfer fallen müssen, ohne dass in irgendeiner Form ein Ersatz oder Interessenausgleich möglich ist.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.13 sowie lfd. Nr. 4.18 und .11.3.
51.8	Wir sind unter den Bedingungen hierhergezogen, dass hier ein gutes Wohnen und Leben möglich ist und nun wird einfach alles umgewidmet. Wir haben dafür auch einen Preis gezahlt und dafür gibt es keine Entschädigung. Wir werden die Entwicklung dieses Vorhabens kritisch weiterverfolgen und werden uns gegebenenfalls auch rechtlich wehren.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
51.9		**Vorschlag der Verwaltung** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

52	**Stellungnahme Nr. 52** **Schreiben von *Name* vom 29.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
52.1	Im laufenden Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Franz-Rosenbruch-Weg“ OE 39 möchte ich folgendermaßen zu dem Vorhaben Stellung nehmen: In dem Plan vermisse ich die Angabe, wo der Ersatzstandort für den Bolzplatz entstehen soll. Nur in dem Lageplan in Anlage 6 finde ich eine Angabe wo der Ersatzplatz entstehen könnte. Dort steht aber "möglicher Ersatzstandort". Da in den ganzen Unterlagen kein weiterer Hinweis zu finden ist, wo der Ersatzstandort hinkommen sollte, befürchte ich, dass dies einfach vergessen wird. An dem bezeichneten Platz sieht es auch nicht so aus, dass sich dort irgendetwas verändert hätte. Es ist eine ziemlich verwilderte Fläche. Mir wurde gesagt, dass diese Fläche als Ersatzstandort auch nicht mehr in Frage käme. Im letzten Sommer konnte man beobachten, dass viele Kinder auf unserem Bolzplatz an der Stauffenbergstraße gespielt haben, oft auch mit ihren Eltern. Der Platz wird sehr intensiv genutzt. Sogar Teenies spielen mit ihren Eltern dort manchmal ihre Matches. Ich finde es sehr bedauerlich, dass uns als Kinder die Grünfläche entzogen wird und sich keiner darum kümmert, dass eine Ersatzmöglichkeit entsteht. Dabei ist es sogar rechtlich erforderlich, dass eine gleichwertige Ausgleichsfläche gesucht werden muss. Es ist ja auch klar, dass sie nicht zu weit entfernt liegen darf. Ich bin 12 Jahre alt und spiele auch sehr gerne auf unserer Grünfläche und bin sehr traurig, dass man uns als Kinder nicht ernst nimmt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.18.
52.2		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

53	**Stellungnahme Nr. 53** **Schreiben von *Name* vom 29.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
53.1	Bezugnehmend auf den oben genannten Bebauungsplan OE 39 nehme ich wie folgt Stellung. Ehrlich gesagt, bin ich einigermaßen entsetzt, dass nach so vielen Gesprächen und Stellungnahmen, nicht nur noch immer an dem Projekt eines Neubaus festgehalten wird, sondern auch an der irrsinnigen Größe des Neubaus und seinem industriellen Aussehen direkt an einem Reinen Wohngebiet festgehalten wird. Hier hätte ich von Investor und Stadtplanung doch ein wenig mehr Fingerspitzengefühl erwartet.	Die Sicherung der Nahversorgung ist eine ernstzunehmende Aufgabe der Kommune zur öffentlichen Daseinsvorsorge. Auch ein Wohngebiet benötigt eine funktionierende Nahversorgung. Wobei dem Anspruch der benachbarten Wohnbebauung auf ausreichenden Lärmschutz Rechnung getragen werden muss. Da der grundsätzliche Planungsansatz sich zwischenzeitlich nicht geändert hat, wurde die Planung auch im Grundsatz nicht in Frage gestellt. Änderungen und Modifizierungen der Planung wurden in den Aspekten vorgenommen, für die ein rechtliches Erfordernis besteht, wie ausreichender Lärmschutz.
53.2	1. Der Markt ist im Bebauungsplan nun nur noch als Lebensmittelmarkt ohne Getränkemarkt geplant. Dennoch steigt die Verkaufsfläche. Dieses kann dem Ziele einer Nahversorgung für die Bewohner des Kanzlerfeldes nicht angemessen sein. Zum Einen führt heute jeder Lebensmittelmarkt auch Getränke, so dass ich gegen diese beschönigende Beschreibung Einspruch einlegen möchte. Hier wird dem flüchtigen Betrachter Sand ins Auge gestreut und mit geringeren Geräuschimmissionswerten geliebäugelt. Sollte man jedoch der unrealistischen Planung folgen, die der Bebauungsplan zeichnet, so wird sich ein reger Verkehr zwischen dem Altstandort mit neuem Getränkemarkt, dem neuen Standort und den zuführenden Straßen entwickeln. Diesem Umstand trägt das Verkehrsgutachten, das der Planung zugrunde liegt, keinerlei Rechnung. Hier bitte ich um ein neues Verkehrsgutachten, dass den neuen Planungen Rechnung trägt.	Es ist zutreffend, dass Lebensmittelmärkte üblicherweise auch Getränke in ihrem Sortiment führen. Dies ist auch nach wie vor für den neuen Markt geplant. Ein gesonderter Getränkemarkt bietet im Gegensatz hierzu die Getränke üblicherweise in größeren Gebinden oder in Kisten an. Der Getränkemarkt ist nunmehr am Altstandort vorgesehen. Das Verkehrsgutachten hat bei der Untersuchung der Erschließung des neuen Marktes und dessen Auswirkung auf die umliegenden öffentlichen Verkehrswege auch den vorhandenen Verkehr des derzeitigen Nahversorgungsstandortes zu Grunde gelegt. Insofern ist eine Neubesetzung des alten Standortes mit einer vergleichbaren Einzelhandelsnutzung bei der Gesamtbetrachtung bereits berücksichtigt.
53.3	2. Dieses ist um so erforderlicher, als dass die Verkehrsgutachten, welche den Planungen zugrunde liegen auf nicht nachvollziehbare Weise die Zahl der Bewegungen reduzieren, ohne dass die Erhebung eine neue gewesen ist. Im Gegenteil, man muss den Eindruck gewinnen, dass die ursprüngliche Erhebung den Zielen nicht gerecht wurde, so dass man kurzerhand eine neue Basis nämlich eine Zählung im Altstandort durchführte. Wie kann es sein, dass ein Gutachten, das Neutralität belegen sollte, hier Daten des Betreibers als Basis zugrunde legt. Noch dazu erhoben in einer der umsatzschwächsten Wochen, die der Lebensmittelhandel kennt. Ich lege	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 44.24. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Verfahrensumstellung auch das Verkehrsgutachten aktualisiert und die Ermittlung der Kundenprognose überprüft.

	hiergegen Widerspruch ein und bitte um die Erstellung eines neuen Gutachtens auf Basis von neuem und von neutraler Seite erhobenen Zahlenmaterial. 	
53.4	3. Zudem ist in meinen Augen Ihre Beschreibung zum Sachstand am Altstandort nicht vollständig und somit für die entscheidenden Gremienmitglieder tendenziös. Hier bitte ich um Korrektur. In der Darstellung fehlt die Information, dass der bisherige Betreiber „Görge" die Entwicklung des Altstandortes durch langfristige Mietverträge von seiner Seite derzeit bis zum Jahre 2026 blockiert. Diesem Umstand ist es geschuldet, dass die REWE ihre Planungen nicht vertiefen konnte und somit die in einem gemeinsamen Gespräch mit Ihrem Hause und Herrn Stadtbaurat Leuer angedachten und noch immer gewollten Planungen nicht weiter voranbringen konnte. Insofern ist es realitätsfern hier eine belastbarere Planung von der REWE zu fordern.	Der bisherige Betreiber „Görge“ hat zugesagt, einer möglichen Verödung am Altstandort nach Umsiedlung seines Marktes entgegenzuwirken, indem er in seinen bisher angemieteten Räumlichkeiten einen Getränkemarkt und kleinere Dienstleistungen einrichtet. Insofern ist es nur folgerichtig, dass er die Mietverträge verlängert. Der Stadtverwaltung liegt die Kopie eines Schreibens der REWE Markt GmbH vor, in dem sie sich äußert, an dem Standort Interesse zu haben, aber eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 800 m², besser auf 1000 m², benötigt. Die bekannten Schwierigkeiten einer Vergrößerung der Verkaufsfläche am Altstandort sind jedoch die Ursache, warum der angestammte Betreiber umsiedeln möchte. Im Übrigen hat REWE selbst bisher keinerlei Kontakt mit der Stadtverwaltung aufgenommen, um die Ernsthaftigkeit des Interesses an dem Standort zu untermauern.
53.5	Die Firma „Görge" treibt allerdings ein doppeltes Spiel. Auf der einen Seite droht sie mit Fortgang aus dem Kanzlerfeld, sollte der Neubau nicht realisiert werden, und auf der anderen Seite verlängert sie die Optionen ihres Mietvertrages um Jahre. Hier ist die Politik gefordert. Informieren Sie die Mitglieder der politischen Gremien bitte vollständig.	Die Unterstellung, der Betreiber drohe mit Fortgang, wenn nicht seine Wünsche befriedigt werden, ist in dieser Kausalität unzutreffend, ebenso die Annahme, der Betreiber spiele ein doppeltes Spiel. Der ehemalige Spar-Markt hatte 2005 seinen Betrieb geschlossen, da er u.a. aufgrund der geringen Größe keine dauerhafte betriebswirtschaftliche Basis mehr gesehen habe. Schon vor der Übernahme des Standortes durch die Fa. Görge war insofern klar, dass zur langfristigen Sicherung des Standortes eine Lösung zur Vergrößerung der Verkaufsfläche gefunden werden muss. Das Bebauungsplanverfahren ist, nach gescheiterten Bemühungen am Altstandort eine Vergrößerung der Verkaufsfläche zu realisieren, die konsequente Vorgehensweise, diese Zielsetzung zu erreichen. Eine Verlängerung der Mietverträge im Hinblick auf zugesagte Maßnahmen, der Verödung des Altstandortes durch

	Febr. 2014	März 2013	Januar 2013	August 2012
Anzahl Kunden	1030	1380	1380	1380
Basis	Altstandort 711 Kd. Erhebung in 3. KW 2014 Abminderungsfaktor Bosserhoff	115 Kd pro 100qm Verkaufsfläche	115 Kd pro 100qm Verkaufsfläche	115 Kd pro 100qm Verkaufsfläche
Kfz Fahrten	980	1530	1530	1530
Neuverkehr (Kfz – 20% Mitnahmeverkehr, geschätzt)	792	1231	1231	1231

		Leerstand entgegen zu wirken, ist dem Betreiber, wie unter 53.4 dargelegt, nicht negativ anzulasten.
53.6	4. Es ist nicht richtig, dass Fahnenmasten mit innenliegenden Seilen keine Geräusche machen. Bei Wind flattert das Tuch massiv und das Seil -meist ein Drahtseil- klappert stark in der Stange, die meist ebenfalls aus Metall besteht. In einem Hafen und oder Industriegebiet mag dieses nicht zu Buche schlagen, angrenzend an ein Reines Wohngebiet jedoch sehr wohl. Letzteres liegt hier aber vor. Aus diesem Grunde fordere ich Sie auf, diese Immissionsquelle für Geräusche in das Lärmschutzgutachten aufzunehmen.	Fahnenmasten, die nach dem Stand der Lärmminderungstechnik mit innenliegender Seilführung ausgeführt werden, verhalten sich schalltechnisch unauffällig und werden daher im Lärmgutachten rechnerisch vernachlässigt.
53.7	5. Die Verlegung der Hauptwasserleitung soll den Unterlagen zufolge vom Investor getragen werden. Dieses widerspricht den Aussagen von Herrn Meißner auf der Stadtbezirksratssitzung des Stadtbezirksrates 321 am 2.12.2015: Er sagte hier deutlich, dass die Kosten zu einem sehr großen Teil, wenn nicht gar komplett, vom Leitungsträger übernommen werden. Auch hier wird in meinen Augen die Öffentlichkeit und auch das entscheidende Gremienmitglied nicht richtig informiert. Es kann nicht sein, dass der Leitungsträger hier Kosten übernimmt, die eindeutig durch das Bauvorhaben vom lnvestor zu verantworten sind. Zumal die Stadt Teilhaber des Leitungsträgers ist. ln Zeiten klammer Kassen ist ein solches Vorgehen dem Bürger und Wähler schwierig zu vermitteln. Ich bitte um Korrektur der Information und um Nachweis, das die kompletten Kosten eindeutig vom Investor getragen werden.	Die Kosten für die Verlegung der Leitung trägt grundsätzlich der Verursacher, in diesem Fall der Vorhabenträger. Inwieweit aufgrund des Alters der Leitung sich der Leitungsträger ggfs.an den Kosten beteiligt, muss in diesem Bebauungsplanverfahren nicht abschließend geklärt werden. Im Durchführungsvertrag wird verbindlich geregelt, dass diesbezüglich der Stadt keine Kosten entstehen werden.
53.8	6. Die textliche Festsetzung definiert eine Sondierung etwaiger Bombenfunde des Plangebietes mit einer EDV-Aufzeichnung. Dieses scheint nicht hinreichend zu sein, wie die Erfahrungen am BRAVO-Gelände gezeigt haben. Ich bitte hier um eine Festsetzung, die die Stadt Braunschweig in jedem Fall von Kosten frei hält.	Aufgrund der starken Bombardierungen während des 2. Weltkrieges bestehen im Stadtgebiet von Braunschweig häufig Verdachtsmomente auf noch vorhandene Kampfmittel im Boden. Es liegen flächendeckend Luftbildauswertungen historische Aufnahmen vor, die Rückschlüsse auf Kampfmittelverdachtsflächen zulassen. Es liegt aber keine flächendeckende Sondierung der Böden auf Kampfmittel für das gesamte Stadtgebiet vor. Bei anstehenden Plan- oder Bauantragsverfahren wird bei Verdachtsflächen darauf hingewiesen. Üblicherweise finden konkrete Sondierungen dann vor Beginn der Baumaßnahmen statt. Erst wenn eine Sondierung konkretere Hinweise auf mögliche Kampfmittelfunde liefert, werden weitergehende Untersuchungen und ggfs.

		Bergungen veranlasst. Grundsätzlich ist eine Sondierung durch den Bauherrn oder Grundstückseigentümer zu veranlassen. Es bestehen keine Anhaltspunkte, über das übliche Procedere hinausgehende Regelungen im Bebauungsplan zu treffen.
53.9	7. Die Öffentliche Bekanntmachung vom 11.1.2016 verweist nicht auf die zugrundeliegenden Gutachten zum Thema Geräuschimmission und Verkehr. Aus diesem Grunde halte ich die derzeitige Auslegung formal nicht für korrekt und somit für nichtig.	Die zitierte öffentliche Bekanntmachung bezieht sich auf eine öffentliche Auslegung im Rahmen eines 13a-Verfahrens. Nach § 13a Abs. 2 ist der konkrete Hinweis auf vorliegende Gutachten nicht erforderlich. Insofern kann ein diesbezüglicher Verfahrensfehler nicht geltend gemacht werden.
53.10	8. Meine Stellungnahme vom 11.8.2014 hat darüber hinaus noch seine Gültigkeit. Bedauerlicherweise ist keiner der Punkte infolge der Neuplanung obsolet geworden.	Die Einwendungen sind in Anlage 7a, lfd. Nr. 69 der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
53.11	Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Weikum, ich bitte Sie die Notwendigkeit der Planungen noch einmal zu überdenken und statt dessen Lösungen für und im bestehenden Einkaufszentrum zu suchen. Die nun vorgelegte Planung lehne ich ab.	Die Notwendigkeit der Vergrößerung der Verkaufsfläche zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung am Standort Kanzlerfeld ist nach wie vor gegeben und unter lfd. Nr. 3.6 dargelegt. Es bestehen keine neuen Erkenntnisse in Bezug auf die mangelnde Realisierungsmöglichkeit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche am Altstandort vor, wie unter lfd. Nr. 3.5 dargelegt. Nach Abwägung aller zu betrachtenden Aspekte ist die vorgesehene Planung zur Umsiedlung des Marktes nach wie vor geboten. Im Rahmen der Verfahrensumstellung wurde das Projekt jedoch in Bezug auf die Gestaltung, Kubatur und Verkaufsflächengröße modifiziert.
53.12		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
54	**Stellungnahme Nr. 54** **Schreiben von *Name* vom 27.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
54.1	Die wenigen Veränderungen, die bei der Überarbeitung des Bauplans OE 39 eingebracht worden sind, können meine Bedenken gegen den Bau eines völlig unnötigerweise übergroßen Supermarkts im Kanzlerfeld nicht zerstreuen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 27.31.
54.2	Wie ich bereits in meinem ersten Schreiben zu bedenken gegeben habe, wird der große neue Markt im Kanzlerfeld den älteren und dann auch kleineren Markt am Saarplatz in Lehndorf verdrängen.	Die Einwendungen sind in Anlage 7a, lfd. Nr. 86 der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
54.3	Ich habe beobachtet, dass das Angebot in dem Edeka-Geschäft am Saarplatz schon seit einiger Zeit weniger vielfältig und sorgfältig aufgestellt ist. Bereits jetzt fahren einige der Lehndorfer Kunden zum Geschäft im Kanzlerfeld, um dort Waren zu finden, die am Saarplatz nicht mehr zu bekommen sind.	Diese Annahme ist unzutreffend. Der Betreiber des geplanten Marktes und des vorhandenen Marktes in Lehndorf ist identisch. Der Vorhabenträger hat sich vertraglich verpflichtet, dass der Markt in Lehndorf mindestens 10 Jahre weiter betrieben wird ab Eröffnung des neuen Marktes im Stadtteil Kanzlerfeld.

	Das drängt die Vermutung auf, dass der Unternehmer der beiden Edeka-Geschäfte ganz gezielt darauf hin arbeitet, sein Geschäft am Saarplatz nach der Fertigstellung des Neubaus auf der Wiese aufzugeben und bereits jetzt seine Kunden daran zu gewöhnen sucht, dass sie später den Weg bis ins Kanzlerfeld werden auf sich nehmen müssen. Alle nachteiligen Folgen, die ich in meinem ersten Schreiben bereits erwähnt habe, (Niedergang des Lehndorfer Einkaufszentrums) finden bei dieser Überlegung ihre Bestätigung. Zusätzlich dazu wird sich der Verkehr auf der Strecke von Lehndorf zum Kanzlerfeld verstärken. Unter ungünstigen Voraussetzungen dauert diese 1km lange Strecke auf dieser stark befahrenen Straße jetzt schon manchmal 20 Minuten! Erwarten Sie nicht, dass Ihnen die Lehndorfer Bevölkerung für diese Benachteiligung und Mehrbelastung Dank zollen wird. Auch die Lehndorfer haben Anspruch auf kurze Wege zu ihrem 'Nahversorger'.	
54.4	Im Übrigen bin ich der Meinung, dass die Versorgung unseres Stadtviertels durch die beiden bestehenden Edeka-Geschäfte voll ausreichend ist.	Wie unter lfd. Nr. 3.6 erläutert, ist der Markt am Altstandort im Einkaufszentrum David-Mansfeld-Weg langfristig in seinem Bestand gefährdet. Durch den Koppelungsvertrag ist die Nahversorgung in Lehndorf zunächst auch für weitere 10 Jahre gesichert. Sofern nach Ablauf der Frist bezüglich einer Verkaufsflächenerweiterung ebenfalls Handlungsbedarf besteht, muss hierfür zeitnah eine Lösung gefunden werden.
54.5	Obendrein findet der Gesichtspunkt 'Umweltzerstörung und Naturschutz' meiner Meinung nach hier keine ausreichende Beachtung.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.82.
54.6		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
55	**Stellungnahme Nr. 55** **Schreiben von *Name* vom 01.02.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
55.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz- Rosenbruch-Weg“,OE 39 nehme ich zu den erneut ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5 sowie lfd. Nr. 3.6.
55.2	Der Verlust der Grünfläche mit Bäumen und Gehölzen, die Lebensraum für Tiere sind und Erhohlungsfläche für Menschen sowie der Verlust des Bolzplatzes als sinnvolle Freizeitfläche für unsere Jugend ist nicht zu	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.18.

	rechtfertigen. Wo soll Ersatz geschaffen werden in der Nähe zu unserem Wohnort? Auch in der neuen Planung gibt es keine Angaben dazu. Wo wird es eine adäquate Spielwiese geben? Sind die Anwohner potentieller neuer Bolzplätze/ Spielwiesen damit einverstanden. Dieser Punkt sollte vorab geklärt werden, um zu verhindern, dass spätere Klagen der Anwohner einen Ersatzplatz unmöglich machen.	
55.3	Lebensraum und Erholungsfläche sind wertvoller als überdimensionierte Konsumfläche.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.1 sowie lfd. Nr. 5.2.
55.4	Der Neubau eines Supermarktes hier ist absolut überflüssig, da es in der Nähe genügende Einkaufsmöglichkeiten gibt und der vorhandene vollkommen ausreichend ist, aber im Falle des Neubaus wohl nicht sinnvoll weitergenutzt werden wird.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6.
55.5	Klimaschutz wird mit Füßen getreten. Es kann nicht immer mehr Fläche versiegelt werden. Wo führt das hin?	Die Versiegelung der Fläche unter dem Aspekt des Klimaschutzes kann nicht isoliert betrachtet werden. Durch die Realisierung des Vorhabens soll die Nahversorgung gesichert und eine höhere Bindungsquote erreicht werden. Damit kann zusätzlicher MIV zu anderen Lebensmittelmarktstandorten benachbarter Stadtteile vermieden werden, wodurch weniger Verkehrslärm und Abgase erzeugt werden, was sich in der Gesamtbilanz positiv auf das Klima auswirkt.
55.6	Wer hier im Kanzlerfeld wohnt, will im Grünen leben, dazu gehört auch diese wunderbar große Grünfläche als stadtteilprägendes Element. Das grüne großzügige Erscheinungsbild ist wertbestimmend für die Immobilien und ein Stück Lebensqualität. Wer Konsum der Natur vorzieht kann in der Stadt wohnen. Der Erholungswert sinkt drastisch, wenn die Grünfläche dem lauten hektischen Supermarktparkplatzgewimmel weichen muß.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.2.
55.7	Höhere Lärmschutzwände verschandeln den Stadtteil extrem, auch die 9,6 m hohe Werbeanlage und die 6 m hohen Fahnen. Diese führen bei Wind zu hohen Lärmbelästigungen.	Der 9,6 m hohe Werbepylon ist nicht mehr Planungsstand der 2. Auslegung. Auch die Anzahl der Fahnenmasten ist bereits zur 2. Auslegung halbiert worden. Der Standort beschränkt sich auf die Lage an der Durchfahrtsstraße Bundesallee. Die Lärmschutzwände werden begrünt, sodass die optische Beeinträchtigung durch die Wände verringert wird. Die Fahnenmasten werden entsprechend dem Stand der Lärmminderungstechnik mit innenliegenden Seilführungen versehen und verhalten sich dann schalltechnisch unauffällig.
55.8	Die Verlegung der Hauptwasserleitung kann während der Bauphase zu Unterbrechung der lebensnotwendigen Wasserversorgung	Die mögliche Beeinträchtigung durch die geplante Verlegung der Wasserleitung wird nur für einen sehr kurzen definierten Zeitraum

	führen. Eine weitere Beeinträchtigung, die die Bewohner einfach ertragen sollen.	zu befürchten sein, wenn die Verbindung zwischen alter und neuer Leitung hergestellt wird. Eine etwaige Beeinträchtigung wird sich nicht wesentlich einschränkender auswirken als solche, die durch übliche Wartungsarbeiten auftretenden können und sind insofern zumutbar.
55.9	Es werden keine konkreten Angaben zu Standorten der Ersatzpflanzungen gemacht.	Der Bebauungsplan wurde bisher verfahrensrechtlich als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Eine naturschutzrechtliche Ausgleichsbilanzierung war bisher nicht erforderlich. Bei den geplanten Baumpflanzungen handelt es sich insofern nicht um Ersatzpflanzungen im naturschutzrechtlichen Sinn, sondern um Baumpflanzungen, die allgemein der besseren grünordnerischen Gestaltung der Freifläche dienen. Die geplanten Baumneupflanzungen sind im Vorhabenplan eindeutig dargestellt.
55.10	Die Größe von 18-20 cm Stammumfang halte ich für zu gering.	Nach städtischem Standard werden für Baumpflanzungen im öffentlichen Raum ein Stammumfang von 18-20 cm gewählt. Für Pflanzverpflichtungen auf privaten Flächen wird üblicherweise ein Stammumfang von 16-18 cm gefordert. Der hier festgesetzte Stammumfang weicht bereits von den üblichen Vorgaben ab.
55.11	Die Bäume, die gerodet werden sollen, sind erheblich älter und größer, müßten demnach durch wesentlich mehr kleinere ersetzt werden. Ich bitte dies zu berücksichtigen und richtige der Größe der zu ersetzenden entsprechende Bäume zu pflanzen oder entsprechend mehr, aber dafür ist ja kein Platz da, wenn alles zugebaut wird.	Im Rahmen der Verfahrensumstellung wird eine naturschutzrechtliche Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Auf der Grundlage dieser Bilanzierung wurde der Umfang des Eingriffs, das Alter der entfallenden Bäume sowie deren Wertigkeit berücksichtigt und entsprechende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ermittelt. Da nur ein kleiner Teil auf dem Grundstück selbst nachgewiesen werden kann, wird auf einer externen Fläche im nordöstlichen Stadtgebiet der erforderliche Ausgleich hergestellt.
55.12	Im Plan gekennzeichnete Bäume, die erhalten bleiben sollen, stehen dicht neben den zu ersetzenden. Wieso kann man nicht alle bestehenden erhalten? Eine detailiertere Zeichnung wäre hilfreich oder eine verbindliche Zusage bzw Kennzeichnung welche Bäume genau bleiben und welche nicht.	Welche Bäume erhalten werden können und an welchen Stellen eine Neupflanzung sinnvoll möglich ist, wurde im begleitenden grünordnerischen Fachbeitrag geprüft. Auf dieser Grundlage wurden die Standorte der zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäume im Vorhabenplan dargestellt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen des Durchführungsvertrages, die Planung wie im Vorhabenplan dargestellt, umzusetzen.
55.13	Was ist eigentlich mit der Ersatzpflanzung für die schon im Vorfeld beseitigte alte große Linde an der Bundesallee gegenüber der westlichen Ausfahrt des Parkplatzes David-Mansfeld-Weg, also genau da wo sie der geplanten Ausfahrt des neuen Supermarktes im Weg gewesen wäre. Dieser wunder-	Nach Auswertung von Luftbildern (rückwirkend bis 1998) befand sich im Bereich der künftigen Ein- und Ausfahrt der geplanten Stellplatzanlage im begrünten Seitenstreifen der Bundesallee kein Baum. Weiter östlich, in Höhe der Fußwegeverbindung zur Bergiusstraße befanden sich zwei Bäume. Der

	bare uralte Baum war der Beginn der Lindenallee und auch stadtteilprägend, er wurde ohne Vorankündigung zu Beginn dieser Neubauplanungen gefällt und restlos beseitigt, damit es nicht groß auffällt. Dieser Baum war unersetzlich, und von dieser Stadt wird nicht einmal der Versuch unternommen diesen Verlust zu ersetzen.	östlichere davon musste 2010 gefällt werden, da aufgrund des schlechten Zustandes die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet werden konnte. Die Verwaltung hatte den Stadtbezirksrat vor der Fällung hierüber informiert. Ein zeitlicher oder räumlicher Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren kann nicht hergestellt werden.
55.14	Auch die zahlreichen Apfelbäume an der Strasse zur PTB sind ersatzlos gefällt worden. Dies finden wir sehr traurig.	Etwaige entfallene Apfelbäume an der Straße zur PTB stehen in keinem Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren.
55.15	Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen steigen die verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen an. Auch dadurch, daß der luftfilternde Effekt von Bäumen und Gehölzen wegfällt, da diese ja zum großen Teil vernichtet werden und diese Funktion nicht mehr erfüllen können.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.47.
55.16	Durch die geplante Ausfahrt der LKW auf die Stauffenbergstr. wird es unweigerlich zu vermehrtem Verkehrsaufkommen und längeren Wartezeiten beim Abbiegen auf die Bundesallee kommen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.7.
55.17	Wer entschädigt uns den durch diese Wartezeiten entstehenden Verlust an Arbeitszeit und Lebenszeit?	Wie in der Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.7 dargelegt, wird auch bei einer Zunahme des Verkehrs durch den Lebensmittelmarkt der Verkehrsablauf am Verkehrsknoten Bundesallee / Stauffenbergstraße in einer guten Qualität abgewickelt werden. Insofern sind unzumutbare Wartezeiten nicht anzunehmen. Im Übrigen wird bezüglich einer Entschädigung auf die Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.25 verwiesen.
55.18	Sollte auch noch ein Getränkemarkt am bisherigen Standort angesiedelt werden, ist mit noch höheren Lärmbelästigungen zu rechnen. Das Ein - und Ausladen von Getränkekisten und Leergut ist weitaus lärmintensiver als das normaler Waren.	Die baurechtliche und immissionsschutzrechtliche Betrachtung des Altstandortes erfolgt unabhängig von dem hier laufenden Bebauungsplanverfahren.
55.19	Falls noch einige Läden im alten Einkaufzentrum David-Mansfeld-Weg überleben sollten, wird es durch zusätzliche Fußgängerströme oder Umparkfahrten zwischen den beiden Zentren auch zu vermehrten Behinderungen auf der Bundesallee kommen. Es ist sehr ungünstig, dass die Strasse dazwischen liegt. Zumal die geplanten Parkplätze nicht reichen werden und auf den Parkplatz David-Mansfeld-Weg ausgewichen werden muss und dann mühsam mit Einkaufswagen die Strasse überquert werden muss. Auch bedingt durch den neuen Supermarkt werden andere Leute angelockt, die auch zu mehr Verkehr auf der Bundesallee und Stauffenbergstrasse führen. Diese zusätzlichen Autos werden auch den knappen Parkraum besetzen.	Zum Thema <u>Behinderung des Verkehrs auf der Bundesallee:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.7. Zum Thema <u>Anzahl der erforderlichen Stellplätze:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.26.

55.20	Vielen Leuten wird es zu umständlich sein vom neuen Parkplatz zur Apotheke, Blumenladen der Post zu gehen. Dies hätte verheerende Folgen für die wirklich wichtige Nahversorgung. Denn Nahversorgung ist nicht ein Luxussupermarkt mit Riesenüberangebot, sondern vorallem diese kleinen Geschäfte, Post, Apotheke usw., die man zu Fuß besuchen kann. Ein Großeinkauf beim Getränkemarkt geht eh nur mit Auto und da ist es egal ob man ein, zwei oder mehrere Kilometer fährt, Hauptsache man muß nicht warten und kann vor der Tür parken.	Einrichtungen wie Apotheke, Blumenladen und Post gehören zur Nahversorgung. Kern der Nahversorgung bildet allerdings die ausreichende Versorgung mit Lebensmitteln vor Ort. Das schließt nicht aus, dass Bewohner eines Quartiers auch andere Lebensmittelmärkte außerhalb des Stadtteiles aufsuchen. Das ersetzt jedoch nicht das Leitprinzip der Nahversorgung. Eine unzureichende Nahversorgung vor Ort führt zu verstärktem Pendeln zu weiter entfernt liegenden Lebensmittelmärkten und damit zu zusätzlichem Verkehr, der sich unnötigerweise negativ auf die dort ansässigen Bewohner auswirkt.
55.21	Sollte die Wiese und der alte Baumbestand zerstört werden und dieser Neubau realisiert werden, verliert das Kanzlerfeld seinen Charakter, sein stadtteilprägendes Aussehen. Die weitläufige offene Wiese mit dem Baumbestand wirkt großzügig und unterstützt den grünen parkartigen Charakter des Kanzlerfelds.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.2.
55.22	Erwiesenermaßen verlieren Immobilien an Wert, wenn sie in einer zugebauten Umgebung stehen auch Lärm und Verkehrsbelastungen führen zu Wertminderungen. Alles negative Faktoren, die dieser neue Supermarkt mit sich bringt. Die parkähnliche Umgebung, die große Wiese, der alte Baumbestand, der Alleecharakter, alles werterhöhende Faktoren für die Immobilien im Kanzlerfeld und auch Faktoren für eine hohe Lebensqualität hier. Dieser Wegfall der Lebensqualität sowie die Wertminderung der Immobilien führt zu Verlusten. Wer ersetzt uns diesen Schaden?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 38.13.
55.23	Verschlechterung des Mikroroklimas wegen zusätzlicher Bebauung und Versiegelung und Abholzung großer Bäume und Sträucher. Wer entschädigt die negativen Auswirkungen auf die Anwohner.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.47 sowie lfd. Nr. 1.51.
55.24	Die Wiese wird allabendlich von zahlreichen Fledermäusen als Jagdrevier zu Nahrungssuche genutzt. Dabei vertilgen sie eine Unmenge an Insekten. Eine Bebauung macht dieses Jagdrevier unbrauchbar mit katastrophalen Folgen für die Fledermauspopulation, als auch für uns Menschen, die dann durch die nicht gefressenen Insekten, vor allem Stechmücken geplagt werden.	Zu Beginn des Verfahrens hat die Untere Naturschutzbehörde nach Inaugenscheinnahme keine Anhaltspunkte für das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten finden können. Im Rahmen der Verfahrensumstellung wurde eine systematische artenschutzrechtliche Erfassung der Fledermaushabitate durchgeführt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten konnten nicht nachgewiesen werden. Der Verlust von Jagdhabitaten lässt sich zusammen mit den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kompensieren. Die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange sind damit ausreichend berücksichtigt worden.

55.25	Lärmbelästigungen durch Zu- und Abfahrten, Be- und Entladen mit Waren und Leergut zu Unzeiten, Kofferraum- und Autotüren Geknalle, Einkaufswagengeräusche, Fahnenmastgeklappere, Belästigungen durch Baulärm und Baufahrzeuge während der Bauphase ....sollen die Anwohner dies alles entschädigungslos hinnehmen nur weil ein Einzelner seinen Profit erhöhen will?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.3 sowie lfd. Nr. 11.10.
55.26	Damit sich dieser Riesenbau einigermaßen einfügt, sollte er ringsum mit Büschen und Bäumen bepflanzt werden, die höher sind als der Bau. So wie die Bungalows und die Mauer auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesallee. Aber dies wird der Betreiber nicht wollen, er will ja auffallen, er will Werbung, er will viele Leute. All das wollen wir nicht, nur in Ruhe im Grünen wohnen.	Auf der Nordseite des Gebäudes, zur Bundesallee, können Bäume erhalten werden, die mit weiteren Pflanzverpflichtungen für Bäume ergänzt werden. Auf der Westseite des Gebäudes, zur Stauffenbergstraße, ist keine Pflanzverpflichtung vorgenommen worden, weil einerseits zwischen geplantem Gebäude und der Grundstücksgrenze ein Leitungsrecht festgesetzt ist. Darüber hinaus würden neu zu pflanzende Bäume aufgrund des zu geringen Abstandes in Konkurrenz zu den vorhandenen Bäumen im Straßenraum treten.
55.27	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung immer noch an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist genauso unklar wie in der ersten Planung. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, sodass Zweifel aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füssen steht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.12.
55.28	Diese Planung gewährleistet in keiner Weise eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung. Es wird eine Grünfläche für immer versiegelt. Es werden große alte Straßenbäume für die Ausfahrt gerodet und auch auf der Fläche. Das alles nur zum Zwecke der Gewinnmaximierung einzelner. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sieht anders aus und sollte im Hinblick auf zukünftige Generationen Grünflächen erhalten und ausweiten.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 38.27 sowie lfd. Nr. 11.3.
55.29		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
56	**Stellungnahme Nr. 56 Schreiben von *Name* vom 0.012.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
56.1	Gegen das oben genannte Bauvorhaben möchte ich meine Einwände äußern und bitte um die schriftliche Beantwortung der nachfolgenden Fragen:	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit unterliegen der Abwägung. Der Rat der Stadt Braunschweig entscheidet abschließend über die Wertung der Belange und deren Abwägung. Dies erfolgt üblicherweise zum Satzungsbeschluss.

		Über diese Vorgehensweise wurden die Bürgerinnen und Bürger in der Empfangsbestätigung informiert.
56.2	Bei der Planung des Stadtteils Kanzlerfeld wurde die Nahversorgung zentral am David-Mansfeld- Weg angesiedelt. Dieser Bereich stellt den Mittelpunkt und Treffpunkt der Bewohner des Kanzlerfeldes dar. Wenn ein Neubau auf der gegenüberliegenden Straßenseite entstehen soll, wird dem Gedanken des sozialen Mittelpunkts im Stadtbezirk gezielt entgegengewirkt. • Warum wird bei der aktuellen Planung von diesem „Zentrumsgedanken“ abgewichen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 48.2.
56.3	Für die bestehende Immobilie gibt es Interessenten, die hier eine Nahversorgung gewährleisten würden, sollte Herr Görge diese Immobilie nicht mehr nutzen wollen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.2.
56.4	Ebenso gäbe es die Möglichkeit laut dem Architekten des Gebäudes, Herrn Quieram, hier Umbaumaßnahmen vorzunehmen und ggf. das Gebäude zu erweitem. • Wieso soll ein neuer Supermarkt gebaut werden, wenn es einen Interessenten für die Nahversorgung in der bestehenden Immobilie gibt?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5 sowie lfd. Nr. 16.2.
56.5	• Wieso braucht das Kanzlerfeld einen neuen Supermarkt? "	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6.
56.6	Ein Argument für einen größeren Supermarkt bezieht sich auf die (angebliche) wirtschaftliche Unrentabilität einer kleinen Verkaufsfläche. Herr Görge sprach davon, dass sich eine Verkaufsfläche von 670 qm heutzutage wirtschaftlich nicht lohne. Herr Görge hat (ca. 2014) nach dieser Diskussion einen Supermarkt in der Innenstadt (ehemaliges City Kino) neu eröffnet. Dieser hat eine Verkaufsfläche von ca. 500 qm. Wie kann man bzgl. des Standorts Kanzlerfeld davon sprechen, dass eine solche Verkaufsfläche von 670 qm kritisch ist, zeitgleich jedoch eine neue kleinere Filiale eröffnen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 48.6.
56.7	Ich habe auch erfahren, dass Herr Görge den Mietvertrag, der ausgelaufen wäre, verlängert hat. Auch das spricht aus meiner Sicht dagegen, dass das Geschäft unrentabel ist.	Der bisherige Betreiber „Görge“ hat zugesagt, einer möglichen Verödung am Altstandort nach Umsiedlung seines Marktes entgegenzuwirken, indem er in seinen bisher angemieteten Räumlichkeiten einen Getränkemarkt und kleinere Dienstleistungen einrichtet. Insofern ist es nur folgerichtig, dass er die Mietverträge verlängert.
56.8	• Welche konkreten Daten bzw.Nachweise liegen der Stadt bezüglich der Unrentabilität des Görge-Markts im Stadtteil Kanzlerfeld vor?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 48.7.

56.9	• Wieso interessiert sich ein anderer Nahversorger für eine angeblich unrentable Verkaufsfläche?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.2.
56.10	• Aus welchen Gründen hat Herr Görge den Vertrag verlängert, wenn doch nach seinen Angaben das Geschäft unrentabel ist?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 56.8.
56.11	Derzeit gibt es einen zunehmenden Trend zu Online-Einkäufen. Viele Familien im Kanzlerfeld nutzen zudem das Angebot von gelieferten frischen (Bio-) Produkten (Gemüsekisten) von regionalen Anbietern.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 38.9.
56.12	• Wieso braucht das Kanzlerfeld einen Supermarkt mit größerer Verkaufsfläche?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6.
56.13	• Wie und von wem wurde das Konsumverhalten in diesem Stadtgebiet erfasst und was ist das Ergebnis?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 48.11.
56.14	• Rentiert sich ein derartig großer Supermarkt, oder wird dieser in wenigen Jahren wieder leer stehen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 48.12.
56.15	• Wie wird aus stadtplanerischer Sicht das Konsumverhalten in den kommenden Jahren und damit verbundene Anforderung in der Nahversorgung gesehen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 48.13.
56.16	Im Bebauungsplan ist zu erkennen, dass ein Fußgängerüberweg mit Verkehrsinsel zum bestehenden Zentrum geplant ist. Ich befürchte, dass durch die räumliche Ent-fernung und das ausgeweitete Angebot eines neuen großen Supermarktes die Einzelhändler im derzeitigen Zentrum nicht weiter bestehen können. Zudem werden durch den (möglichen) Leerstand der größten Verkaufsfläche in diesem Zentrum viele Kunden wegfallen. Dies hätte zur Folge, dass die noch bestehenden Ge-schäfte in der „alten Immobilie“ längerfris-tig nicht existieren können und es zu weiteren Leerständen kommt. Auch des-halb, weil im neuen Markt neben Lebens-mitteln auch Flächen für weitere Anbieter (Floristik, Friseur, etc.) eingeplant sein sollen.	Der geplante Betrieb umfasst das übliche Warensortiment eines Lebensmittelmarktes, wie bereits am Altstandort auch. Zusätzliche Dienstleistungsangebote wie Florist oder Friseur sind nicht vorgesehen. Im Übrigen siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.48.
56.17	• Wie soll das Zentrum attraktiv gestaltet und ein Leerstand verhindert werden?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 48.15.
56.18	• Wie wurde geprüft, ob bestehende Arbeitsplätze (Apotheke, Friseur, Post, Blumenladen, Bäcker, Pizzeria) weiterhin sicher sind, wenn ein größerer Supermarkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite entsteht, der das gleiche oder ein gleichwertige Angebot hat?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.48.
56.19	• Wie soll mit dem möglichen Leerstand und dem drohenden Vandalismus umgegangen werden, um Zuständen wie im Einkaufszentrum „schwarzer Berg“ entgegenzuwirken?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 48.15.

56.29	Aus dem aktuellen Bebauungsplan sind die Zu- und Abfahrtswege zum neuen Supermarkt gekennzeichnet. Es ist jedoch nicht erkennbar, wie das bestehende Zentrum in diese Verkehrsplanung eingebunden werden soll. Der geplante Fußgängerübergang befindet sich beispielsweise auf der aktuellen Linksabbiegerspur zum bestehenden Zentrum. Die Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten zum aktuellen Zentrum erschließen sich mir nicht. In dem aktuellen Plan, der mir vorliegt sind Straßenverläufe und Signalanlagen bspw. nicht ausreichend detailliert dargestellt oder fehlen ganz. • Wie soll die Verkehrsanbindung zum bestehenden Zentrum gestaltet werden?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 27.8.
56.21	• Wie soll gewährleistet werden, dass Fußgänger an dieser Stelle die Bundesallee sicher überqueren können?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 48.19.
56.22	• Wie kann diese Stelle für Autofahrer übersichtlich gestaltet werden?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 48.20.
56.23	• Wo genau werden Ampeln, Fahrradwege, Fußwege und Straßen (inkl. Abbiegespuren) verlaufen?	Der dem Vorhabenplan beigefügte Plan der Außenerschließung stellt diese Aspekte dar.
56.24	Der neue Supermarkt soll in einem Wohnviertel entstehen. Die Anwohner haben ihr Grundstück in dem Wissen erworben, dass die Fläche („Franz Rosenbruch Weg/ Ecke Stauffenbergstraße) für Kinder und Jugendzwecke gewidmet ist. Zudem mussten sich alle Anwohner an die geltenden Bauvorschriften halten. • Welcher Grund liegt ihen vor, dass Herr Görge dieses Gebiet für gewerbliche Zwecke nutzen darf?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 48.21.
56.25	• Wie sollen die Anwohner hinsichtlich der finanziellen Verluste ihrer Grundstücke entschädigt werden?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.25.
56.26	• Mit welchen Verfahren wurde von welcher Firma und mit welchen Ergebnissen die Messungen zur zunehmenden Belastung der Anwohner durch z.B. Lärm, Tageslichteinbußen, nächtlicher Beleuchtung und Abgasen/ Feinstaubbelastung durchgeführt?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 48.23.
56.27	• Wo kann man dieses Gutachten einsehen?	Während der bisherigen öffentlichen Auslegungen wurden die Gutachten zu Lärm, Verkehr, Einzelhandel, Boden sowie der grünordnerische Fachbeitrag zur Einsicht bereitgehalten. Die anstehende vierte Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wird nach den Regelungen des novellierten BauGB erfolgen. Danach sind die auszulegenden Unterlagen einschließlich Gutachten zusätzlich ins Internet zu stellen.

56.28	• Wie werden die negativen Einflüsse auf das Klima und besonders für die Anwohner durch die Versiegelung der Grünfläche und den zunehmenden PKW bewertet? Und wie können die Anwohner davor geschützt werden?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.82.
56.29	• Welche gesundheitlichen Konsequenzen wird diese zusätzliche Lärmbelastung (durch Lieferverkehr, Autos, Lüftungsanlagen...) auf die Anwohner haben?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 48.25.
56.30	• Wieso darf ein „Wellblechgebäude“ in diesem Wohngebiet entstehen, das mit „Wohnen im Grünen“ auf seiner Stadtteiltafel wirbt?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.
56.31	• Die Anlieferungszeiten wurden in der neuen Planung benannt. 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?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 48.27. Im Übrigen ist nach StVO das regelmäßige Parken für KFZ über 7,5 t in der Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen in reinen und allgemeinen Wohngebieten unzulässig.
56.32	Dass es überhaupt auf dem Grundstück Bundesallee Ecke Stauffenbergstraße zur Bebauung mit einem Supermarkt kommen soll, hat mich verwundert. • Ist diese Fläche nicht für Kinder- und Jugendzwecke gebunden?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 48.28.
56.33	• Wie kommt es aus stadtplanerischer Sicht zu einer Aberkennung dieser Nutzungsbedingung?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 48.29.
56.34	• Welche Analysen wurden im Vorfeld durchgeführt, um den Bedarf dieser Fläche für Kinder und Jugendzwecke zu prüfen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 8.2.
56.35	Wir haben im Kanzlerfeld einen Generationswechsel, besonders in den Baugebieten, die in den 60/70er Jahren entstanden sind. Ebenso bauen im Neubaugebiet „Am Buchenberg“ überwiegend junge Familien. Aktuell müssen mehrere Familien ihre Kindergartenkinder in Kindergärten der Nachbarbezirke bringen, weil die Kindergartenplätze im Kanzlerfeld nicht ausreichen. Zudem ist eine Flüchtlingsunterkunft in den benachbarten Stadtteilen (z.B. Watenbüttel) geplant. Hier sollten die Kinder ebenfalls in die Kindergärten integriert werden. • Wurden diese Veränderungen bei der Ermittlung des Bedarfs an Krippen- bzw. Kindergartenplätzen berücksichtigt?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 8.2.
56.36	• Wieso wird die Fläche nicht genutzt, um die in Braunschweig dringend benötigten Kita Plätze auszubauen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 8.2.
56.37	• Warum wird in dem ständig wachsenden Stadtteil Kanzlerfeld keine Jugendeinrichtung geschaffen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 33.2.

56.38	• Wieso gibt es keine Schulkindbetreuung im Kanzlerfeldes oder Betreuungsangebote für Schulkinder in den Ferienzeiten im Kanzlerfeld?	Dieses Thema ist nicht relevant für dieses Bebauungsplanverfahren.
56.39	Wo soll eine Ausgleichsfläche für den bestehenden Bolzplatz geschaffen werden? Der Vorschlag, dies am Oscar-Fehr-Weg zu realisieren, erscheint mir eher wie eine Notlösung.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.18.
56.40	• Ist es sinnvoll, einen Bolzplatz unter Starkstromleitungen anzulegen?	Dieses Thema ist nicht relevant für dieses Bebauungsplanverfahren.
56.41	• Die bestehende Grünfläche im Zentrum wurde zudem zum Drachensteigenlassen genutzt. Das kann am Oscar-Fehr-Weg wohl nicht realisiert werden. Falls doch, wie sieht die Plaung dafür aus?	Es besteht keine Verpflichtung, Flächen innerhalb eines Ortsgefüges bereitzustellen, auf denen das Drachen steigen lassen möglich ist.
56.42	• 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?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 48.38.
56.43	• Wie sieht das Sicherheitskonzept im Detail aus, um ein sicheres Überqueren der Bundesallee für Kinder zu ermöglichen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 48.39.
56.44	Ist dieser Standort Bundesallee Ecke Stauffenbergstraße wirklich die einzige Möglichkeit, die Nahversorgung im Kanzlerfeld und Lehndorf sicherzustellen? Welche alternativen Standorte wurden in Erwägung gezogen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 48.40.
56.45	Warum wird nicht ein anderer interessierter Nahversorger am bisherigen Standort angesiedelt, sollte Herr Görge diesen nicht weiter betreiben wollen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.2.
56.46	Die aktuelle Standortfrage für einen neuen Görge-Markt für die Stadtbezirke Lehndorf und Kanzlerfeld hat sich bislang auf das Kanzlerfeld konzentriert. Sollte hier ein neuer Supermarkt entstehen, so heißt es, würde der Markt am Saarplatz für weitere 10 Jahre erhalten bleiben. Ich würde gern die Frage aufwerfen, ob es nicht auch die Möglichkeit gibt, in Lehndorf einen größeren Supermarkt neu zu bauen und im Gegenzug den Supermarkt (mit Möglichkeit der Erweiterung) im Kanzlerfeld zu erhalten?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 48.42.
56.47	Gäbe es nicht auch die Möglichkeit, einen größeren „Görge-Supermarkt“ in Stadtgebieten anzusiedeln, in denen z.B. ein neues Baugebiet geplant wird. Hier könnte man die Straßenführung, Bebauung etc. planen, ohne dass Bolzplätze für Kinder zerstört und Anwohner in einem Wohngebiet plötzlich durch z.B. Lärmbelästigung des Supermarktbetriebes (Zulieferung durch LKW im Wohngebiet, Lüftungsanlagen...) gestört werden? Ergeben sich nicht Möglichkeiten	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 48.45.

	bei der Planung weiterer Bauabschnitte des Baugebietes in Lamme, einen größeren Supermarkt zu realisieren? Auch besitzt der Ortsteil Völkenrode keinen Nahversorger. Kann man dieses Projekt nicht auch dort am Ortsausgang realisieren?	
56.48		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
57	**Stellungnahme Nr. 57 von *2 Namen* vom 01.02.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
57.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39d nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5 sowie lfd. Nr. 3.6.
57.2	1. Im Jahr 1986 sind die Baumaßnahmen an unserem Einfamilienhaus in der Leuschnerstr. abgeschlossen worden. Wir haben mit der Maßgabe hier gebaut, dass hier ein reines Wohngebiet besteht, d.h. ein Gewerbe verboten ist.	Das überplante Grundstück hatte auch bei der Entwicklung des gesamten Wohnquartieres Kanzlerfeld-Süd bereits eine Sonderstellung. Knapp die Hälfte der Grundstücksfläche war für soziale Infrastruktur (Kindertagesstätte) vorgesehen. Die nunmehr angestrebte Nutzung eines Lebensmittelmarktes stellt ebenfalls eine Infrastruktureinrichtung dar, auch wenn es sich um eine gewerbliche Nutzung handelt. Dabei ist aber zu beachten, dass sie zur Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfes eine Sonderstellung gegenüber sonstigen Betrieben einnimmt und eine Erreichbarkeit direkt Vor-ort voraussetzt. Aufgrund der Tatsache, dass das Vorhaben der Nahversorgung des umliegenden Gebietes dienen soll, ist nur eine integrierte Lage innerhalb des Ortsgefüges geeignet, dem Aspekt einer guten fußläufigen Erreichbarkeit des Marktes von der umgebenden Wohnbebauung zu entsprechen. Dies bedingt geradezu ein Nebeneinander von Wohnen und Einzelhandelsnutzung. Das Bebauungsplanverfahren verändert die Gebietsart WR der benachbarten Wohnbebauung nicht. Der rechtliche Schutzstatus des Wohngebietes bleibt unangetastet und wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend zu berücksichtigt.
57.3	Hier fühle ich mich von der Stadt getäuscht, die über unsere Köpfe hinweg anders entschieden hat.	Das Verfahren zur Änderung des Planungsrechtes wurde mit Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss im Juni 2010 gestartet. Die maßgeblichen Verfahrensschritte sind vom BauGB vorgeschrieben. Die Beteiligung der Bürger ist im Rah-

		men der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung vorgesehen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 29.01.2013 statt. Beteiligungen im Rahmen einer öffentlichen Auslegung fanden in der Zeit vom 18.07 bis 18.08.2014, vom 19.01 bis 02.02.2016, vom 02.01. bis 01.02.2017 statt. Es bestand somit ausreichend Gelegenheit als Bürger seine Interessen im Planverfahren einzubringen. Das neue Planungsrecht wird erst nach Abwägung aller bekannter Belange und Fassung des Satzungsbeschlusses sowie dessen öffentlicher Bekanntmachung verbindlich. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Über die Abwägung sollen die konfligierenden Nutzungsinteressen und sonstigen Belange in einen gerechten Ausgleich gebracht werden. Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass die Abwägung, abhängig von der Fallkonstellation, zugunsten oder zulasten eines Belanges getroffen werden kann. Dabei ist die Berücksichtigung von Planungsgrundsätzen und gesetzlichen Rahmenbedingungen selbstverständlich. Dem Belang der Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung wird ein sehr hoher Stellenwert beigemessen, ebenso wie die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes der benachbarten Wohnbebauung. Soweit die Aspekte des Immissionsschutzes noch nicht ausreichend berücksichtigt wurden, wird im Rahmen des überarbeiteten Lärmschutzkonzeptes nachgebessert.
57.4	Das Einkaufszentrum im David-Mansfeldt-Weg ist als Nahversorger für das Kanzlerfeld völlig ausreichend -es sei denn, es sollen Käufer aus dem Umland dazugewonnen werden, was das Argument der Nahversorgung zweifelhaft werden lässt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6.
57.5	Vor allem für die Bewohner des Franz-Rosenbruch-Weges finde ich es unzumutbar, dass direkt vor ihrer Haustür demnächst eine Mauer stehen soll, die zudem noch unzureichend die beträchtlichen Lärmemissionen abhält.	Nach Niedersächsischer Bauordnung sind an der Grundstücksgrenze Einfriedungen bis 2 m Höhe ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig. Das bezieht sich auch auf Mauern an der Grundstücksgrenze. Es ist davon auszugehen, dass bei Berücksichtigung dieser Regelung nachbarschützende Belange nicht beeinträchtigt werden. Zur <u>Einhaltung des Lärmschutzes:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.72.
57.6	2. Große Sorge bereitet mir der Leerstand der Altimmobilie. Herr Görge verspricht, eine Lösung hierfür zu finden indem er dort einen Weinhandel betreibt. Allerdings	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.48.

	frage ich mich, weshalb sollte er einen Vollversorger bauen, um dann seine Weine auszulagern? Ein Drogeriemarkt wird sich dort ebenfalls nicht ansiedeln, weil Herr Görge ihm mit Sicherheit eine zu große Konkurrenz wäre; Was passiert mit den restlichen Gewerben im jetzigen Zentrum des Kanzlerfeldes, die auch unter dem Konkurrenzdruck eines Vollversorgers in die Knie gehen werden, was noch mehr Leerstand zur Folge hätte?	
57.7	3. Neulich musste der ADAC- Hubschrauber auf der Wiese landen, um einen medizinischen Notfall zu versorgen. Wie Sie sicher wissen, ist das Durchschnittsalter im Kanzlerfeld im Moment ziemlich hoch. Aus diesem Grunde ist es meiner Meinung nach wichtig, einen solchen Landeplatz in unmittelbarer Nähe zu haben, damit im Notfall sofort Hilfe zur Verfügung steht.	Die Erhaltung und Entwicklung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist ein wichtiger Belang der Daseinsfürsorge und tangiert die gesamte Bevölkerung des Stadtteiles Kanzlerfeld. Die Vorhaltung eines Hubschrauberlandeplatzes für gelegentliche Rettungseinsätze betrifft seltene Ereignisse und einzelne Personen und ist dem Belang der Sicherung der Nahversorgung nachgeordnet.
57.8	4. Andererseits vollführt sich gerade ein Generationenwandel, so dass viele junge Familien mit Kindern hinzuziehen bzw. zurück ins Kanzlerfeld kommen. Die Wiese war für uns und unsere Kinder immer ein guter Platz, um Kindergeburtstage z.B. Fußballtumiere auszutragen etc. Der jetzt dafür vorgesehene Platz liegt sehr ungünstig am Rande (unter einer Hochspannungsleitung), so dass er von jüngeren Kindern nicht nutzbar ist.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.18.
57.9	5. Schon jetzt ist die Lärmbelästigung auf der Julius- Leber-Straße, an der unsere Terrasse liegt ziemlich heftig. Von der Bundesallee hören wir nicht sehr viel, so dass das Argument der Lärmüberlagerung nicht zum Tragen kommt. Durch den Görgemarkt würde sich allerdings das Verkehrsaufkommen vor unserer Terrasse mindestens verdoppeln, so dass ein Aufenthalt in unserem Garten unzumutbar würde, geschweige denn, ein Grillen etc., weil auch die Abgasbelastung erheblich zunehmen würde. Auch die Anwohner -unfreundlichen Öffnungszeiten tragen ihren Teil zur Belastung bei.	Nach dem aktuellen Lärmgutachten werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für das Grundstück an der Julius-Leberstraße durch den Lebensmittelmarkt verursachten Gewerbelärm nicht überschritten. <u>Zum Thema Abgasbelastung:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.47. <u>Zu den Öffnungszeiten:</u> Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird die Öffnungszeit auf werktags von 8.00 bis 21.00 Uhr beschränkt.
57.10	6. Die Höhe des geplanten Neubaus finde ich völlig unangemessen, wenn man sie mit der Höhe der sie umgebenden Einfamilienhäuser vergleicht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.77.
57.11	Seinerzeit wurde uns sogar vorgeschrieben, wie die Farbe der Ziegel zu sein hat und nun ist das völlig irrelevant, weil Herr Görge der Bauherr ist?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 38.15.

57.12	7. Über die Installation einer noch höheren Werbesäule, die in der Nacht alles überstrahlt sollte meiner Meinung dringend noch einmal nachgedacht werden oder ist die Werbung für den „Nahversorger“ höher einzustufen als das Ruhebedürfnis der Anwohner?	Der Werbepylon war nicht mehr Inhalt der Planung zur 2. Auslegung. Die Einwendung läuft insofern ins Leere.
57.13	8. Nicht zuletzt bereitet mir die ungeklärte Verkehrssituation einige Sorgen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.7.
57.14	9. Die uns präsentierte Lösung der zu erwartenden Lärmbelästigung scheint mir sehr fragwürdig zu sein. Eine Erhöhung der Mauer kann doch wohl keine vernünftige Lösung sein!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.72.
57.15	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung immer noch an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, sodass Zweifel aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füssen stehen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.12.
57.16		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
58	**Stellungnahme Nr. 58** **Schreiben von *Name* vom 28.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
58.1	Es ist eine schmähliche Ironie, dass Umweltschutz und Stadtplanung im gleichen Amt vereint sind und damit auch gleichberechtigt zu sein scheinen. Seit geraumer Zeit verfolge ich den engagierten Kampf von Kanzlerfelder Bürgern um den Erhalt einer großen Grünfläche mit Baumbestand in ihrem Stadtbereich. Dieser Kampf ist gut begründet. Das Wort 'Umweltschutz' wird von Politikern gern im Munde geführt und dient auch gut zur Selbstdarstellung.Sobald jedoch finanzielle Interessen auftauchen, verliert es sofort alle Bedeutung.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 38.27.
58.2	Der Verlust einer großen Wiesenfläche und alter Bäume mit ausladenden Blätterkronen kann nicht ausgeglichen werden durch die Neuanpflanzung einiger junger Bäume.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.2.

58.3	Ein vielbefahrener Parkplatz schluckt nicht Feinstaub oder dämpft Geräusche, er erzeugt sie!	Zum Thema Abgasbelastung: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.47. Zum Thema Lärmbelastung: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.72
58.4	Der Anspruch auf Nahversorgung durch einen Supermarkt wird bereits durch das Wort 'super' ad absurdum geführt. Die Aufstellung von Werbefahnen, die durch eine leichte Konstruktionsveränderung nicht Klappern sollen (wer glaubt das wirklich?!), beweist, dass die Nahversorgung nicht das tatsächliche Ziel des Unternehmers sein kann.	Eine Nahversorgung definiert sich nicht über die Art der Werbung. Ein Lebensmittelmarkt dient der Nahversorgung, wenn er überwiegend auf Kunden aus dem Nahbereich, d.h. aus einem fußläufig erreichbaren Umkreis des Marktes mit Radius von ca. 500 m bis 750 m ausgerichtet ist. Dieser Aspekt trifft auf den geplanten Markt zu.
58.5	Müssen wir wirklich in allem dem amerikanischen Lebensstil nacheifem? lst das 'immer größer, immer mehr' wirklich ein sinnvolles wertvolles ldeal? Hat der Unternehmer, haben die Planer ernsthaft darüber nachgedacht, ob das Projekt tatsächlich notwendig ist?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6.
58.6	Solange es alle zwei Kilometer einen Nahversorger gibt, ist die Nahversorgung von allen Bürgern gesichert und es bedarf keines neuen, noch dazu übergroßen Geschäftshauses, der viel Natur verdrängt und dem Stadtbild überhaupt nicht angepasst ist.	Lebensmittelmärkte in anderen benachbarten Stadtteilen entsprechen nicht den Anforderungen einer Nahversorgung des Stadtteiles Kanzlerfeld.
58.7	Ist von Unternehmer (sein Motto ist, ich zitiere: „Jeder ist sich selbst der Nächste“) und Planern auch bedacht worden, dass das Projekt eine ganze Reihe von unmittelbar und mittelbar betroffenen Menschen in Bedrängnis bringt, einigen sogar Existenznöte bereitet?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 38.27.
58.8	Was oder wer wird den Anwohnern und den Inhabern kleinerer Geschäfte den Verlust an Lebensqualität und den Wertverlust ihrer Häuser und Geschäfte ausgleichen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.2 sowie lfd. Nr. 12.25.
58.9	lm Kanzlerfeld gibt es einen guten Nahversorger, der nur der Unbescheidenheit nicht genügen kann. Ich stelle das gesamte Projekt in Frage und fordere Sie freundlich auf: **Denken Sie noch einmal darüber nach.**	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6.
58.10		**Vorschlag der Verwaltung:** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
59	**Stellungnahme Nr. 59** **Schreiben von *Name* vom 27.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
59.1	Nach Durchsicht des im Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz zugänglichen Berichtes in der überarbeiteten Fassung	Im Rahmen der Verfahrensumstellung auf ein klassisches Verfahren wurde der Baukörper verkleinert. Insofern konnten die

	vom 15.10.2015 habe ich nach wie vor ernsthafte Befürchtungen bezüglich der zu erwartenden Lärmbelastung, obwohl gegenüber der Fassung vom 17.2.2014 einige Änderungen vorgenommen worden sind. Die Erhöhung der Anzahl der PKW-Parkplätze von 60 auf 65, schlägt schalltechnisch nicht wesentlich zu Buche. Bedenklich erscheint jedoch die jetzt engere Dimensionierung der einzelnen Parkstände (Länge 4,3 m anstatt 4,5 m, also deutlich kürzer als die Länge eines Mittelklasse-PKW) sowie der Fahrgassen (Breite 5,5 m anstatt 6,0 m). Letztere werden zusätzlich dadurch enger, dass parkende Fahrzeuge in die Fahrgasse hineinragen. Das genaue Ein- und Ausparken erfordert daher in den meisten Fällen eine nochmalige Korrektur, d. h. mindestens eine Verdoppelung der Rangierbewegungen, was die Schallemission eines einzelnen Ein- und Ausparkens verdoppelt, also den Schallleistungspegel L_W um 3 dB erhöht. Diese schwerwiegende Veränderung ist in der aktuellen Geräuschimmissionsprognose nicht berücksichtigt.	Fahrgassen der Stellplatzanlage verbreitert werden, sodass Rangierbewegungen beim Einparken erheblich verringert werden können.
59.2	Trotz der -nicht nur unter diesem Gesichtspunkt- zu niedrig angesetzten Schallemissionswerte soll die Erhöhung der Schallschutzwände von 1,8 m auf 2,0 m bzw. von 2,2 m auf 2,6 m eine entscheidende Verbesserung bewirken. Dies erscheint insofern fragwürdig, als im ersten Gutachten vom 8.12.2011 der Wert einer Erhöhung (bewusst?) heruntergespielt worden ist: Aus den Unterschieden der Beurteilungspegel zwischen einer Situation mit 2,5 m hohen Wand und einer Wandhöhe von 3 m wurde eine Reduzierung um nur 1,6 bis1,8 dB abgeleitet, noch dazu auf Messorte im Untergeschoss bezogen. Dies in deutlichem Widerspruch zu den jetzt bei insgesamt geringerer Höhe der Schallschutzwände vorausgesagten Verbesserungen. Auch fehlen nach wie vor konkrete Angaben über die zu erwartenden Schallreflexionen von der Gebäudewand, die flacher über die Schallschutzwände laufen als der direkt von den Geräuschquellen kommende Schall und entsprechend weniger wirksam abgeschattet werden.	Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend überarbeitet und ergänzt. Dementsprechend wurden die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung des Bebauungsplanentwurfes überarbeitet. Die geänderten Planunterlagen werden erneut öffentlich ausgelegt. Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein reines Wohngebiet sichergestellt.
59.3	Darüber hinaus stellt sich die Frage, warum jetzt „die betroffenen Immissionsorte überwiegend in einem reinen und teilweise in einem allgemeinen Wohngebiet“ deklariert werden (S. 5), während in der Fassung von 2014 nur von einem „reinen Wohngebiet“ die Rede war. Offenbar sollen damit weniger	Als betroffene Immissionsorte wurden alle dem Markt gegenüberliegende Gebäude mit einer Hauptnutzung untersucht. Diese sind im Lärmgutachten auf einer Übersichtskarte dargestellt und nummeriert. In einer Tabelle sind alle Immissionsorte erfasst mit Angabe

	strenge Schallschutz-Anforderungen begründet werden. Auch die Stauffenbergstraße (auf S. 10 nicht erwähnt) stellt ein reines Wohngebiet dar!	der maßgeblichen Orientierungswerte, abhängig von der betreffenden Gebietsart. Die Immissionsorte südlich der Bundesallee sind einem Reinen Wohngebiet zuzuordnen. Da auch Immissionsorte nördlich der Bundesallee untersucht wurden, für die die Gebietsart Allgemeines Wohngebiet gelten, ist hier die Aussage „teilweise in einem allgemeinen Wohngebiet“ zutreffend.
59.4	Bedauerlicherweise fehlen auch Angaben zur Schallemission der Fahnenmasten, die sich „entsprechend dem Stand der Lärmminderungstechnik schalltechnisch unauffällig“ verhalten sollen.	Nach den anerkannten Regeln der Technik sind Fahnenmasten mit innenleigenden Seilführungen schalltechnisch unauffällig und können bei der Berechnung vernachlässigt werden.
59.5	Ich bitte, meine Einwände gegen die vom Bauherrn bzw. Investor beauftragte Lärmprognose bei den Planungen und anstehenden Beschlussfassungen zu berücksichtigen, und aufgrund der aktuellen Situation bitte ich abzuwägen, welche Konsequenzen für den Betreiber und die betroffenen Anlieger daraus resultieren, falls nach Inbetriebnahme des geplanten GÖRGE-Marktes eine deutlich stärkere Lärmbelästigung eintritt als vorhergesagt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 59.2.
59.6		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
60	**Stellungnahme Nr. 60** **Schreiben von *Name* vom 28.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
60.1	Hiermit mache ich folgende Einwände zur o.g. Vorlage geltend: 1. Die Notwendigkeit eines Supermarktneubaus muss besser abgewogen werden. Sofern die Nahversorgung am (ggf. erweiterten) Altstandort wirtschaftlich geleistet werden kann, dient ein Neubau nicht der Sicherung der Versorgung, sondern lediglich einer Effizienzsteigerung des Einzelhandels.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5 sowie lfd. Nr. 3.6.
60.2	2. Die Auswirkungen vom Wegfall des bisherigen Vollversorgers als Hauptanzugspunkt des bestehenden Einkaufszentrums muss besser abgeschätzt und abgewogen werden. Der Standort hatte bereits in der Vergangenheit häufige Betreiberwechsel bzw. Leerstände für Restaurant, Schnellimbiss, Drogeriemarkt, Friseur. Selbst ohne Leerstand durch Weiterbetrieb z.B.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.48.

	eines Getränkemarktes am Altstandort wird die Frequenz der Laufkundschaft für alle Geschäfte reduziert. Die Hauptstraße wirkt als Barriere und viele Kunden werden lediglich den neuen Supermarkt besuchen oder ganz auf andere Standorte ausweichen. Es besteht die große Gefahr einer Abwärtsspirale von Leerstand, mit einem gravierendem Verlust an Versorgungs-, Wohn- und Lebensqualität.	
60.3	3. Die Belastung durch Verkehr, Lärm und Bebauung in unmittelbarer Nähe erscheint gerade für die direkten Anwohner trotz Nachbesserungen nicht zumutbar bzw. vertretbar.	Zum Thema Verkehr siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.7. Zum Thema Lärm siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 59.2. Zum Thema Bebauung siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.
60.4	4. Die geplante massive Bebauung auf einer verhältnismäßig kleinen Fläche direkt an Haupt- und Wohnstraßen beeinträchtigt deutlich das gesamte Erscheinungsbild, welches bisher Hauptverkehrswegen und Gewerbegebäuden ausgeprägte Grünbereiche u.a. mit Baum- und Rasenbewuchs gegenüberstellt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.2.
60.5		**Vorschlag der Verwaltung:** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
61	**Stellungnahme Nr. 61** **Schreiben von *Name* vom 31.02.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
61.1	Auf Grund der Stellungnahmen zur 1. Auslegung im Sommer 2014 wurden Änderungen geplant, die die grundsätzliche Problematik eines Supermarktes auf dem Grundstück nicht beheben, sondern eher noch verschärfen. Die zeichnerische Darstellung und die schriftlichen Erläuterungen sind teilweise nicht eindeutig. **A. PARKPLATZ** 1. Die Gesamtfläche wird schmaler, die Gebäudebreite bleibt unverändert. Bei viel Kundenverkehr an Wochenenden und vor Feiertagen wird es auf dem Parkplatz zu Schwierigkeiten kommen. Alle Parkplätze sind nur 4,30 m lang und 2,50 m breit, gerade ausreichend für Kleinwagen. Als Fahrgasse stehen nur 5, 50 m statt 6,00 m zur Verfügung. Bei diesen Parkplatzabmessungen werden immer wieder Fahrzeuge über den Stellplatz	Für die Bemessung von Stellplatzanlagen, also auch die Länge und Breite der Stellplätze sowie die Breite der Fahrgassen ist die GaragenVO anzuwenden. Die der Planung zugrunde gelegte Bemessung entspricht den Mindestanforderungen. Im Rahmen der Umplanung konnten die Breite der Fahrgassen und Stellplätze auf eine für Kunden komfortablere Abmessung verbreitert werden.

	hinausragen. Rangieren zwischen Fußgängern, Einkaufswagen, offenen Heckklappen braucht Zeit. Der Stau bis in die Einfahrten ist vorprogrammiert, besonders bei winterlicher Dunkelheit oder Schnee.	
61.2	Über Beleuchtung der Parkflächen ist in den Festsetzungen nichts ausgeführt. Das ist aber während der Öffnungszeiten zur Sicherheit der Kunden erforderlich. Das Licht hoher Masten beeinträchtigt die Nachbarschaft im Winter ab 17.00 Uhr am Nachmittag!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.28.
61.3	2. Nicht alle Kunden mit PKW länger als 4,30 m werden platzsparend einparken mit Front oder Heck über die Begrenzung der Rigole bzw. Schallschutzmauer. Das Einhalten der seitlichen Begrenzungen ist schwierig mit „Familienkutschen: Geländewagen (SUV) und Kleinbus.	Für alle Stellplätze mit 4,30 m Länge steht eine Überhangfläche von 0,7 m zur Verfügung, sodass für alle Stellplätze die nach NBauO erforderliche Länge eingehalten wird. Um den Bedarf für breitere Fahrzeugtypen zu berücksichtigen, wurde ein Teil der Stellplätze mit einer Breite von 2,7 m vorgesehen.
61.4	Es besteht keine Garantie, dass die Fahrgassen auch im Gegenverkehr immer frei sind für Einsätze der Notfallfahrzeuge, sowie für die Feuerwehr mit schwerem Gerät; dass Bewegungsfreiheit für Rettungsgeräte und zum Aufstellen der Rettungsleitern gewährleistet ist. Von der Bundesallee wird die Eingangsseite des Gebäudes nicht zu erreichen sein, sondern nur mit Zeitverzögerung über die Stauffenbergstrasse!	Bei der Lage des Gebäudes mit zwei Seiten angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen und den anderen zwei Seiten angrenzend an befahrbare Stellplatzflächen und deren Zuwegungen ist das Gebäude grundsätzlich von Rettungs- und Notfallfahrzeugen im Einsatz erreichbar. Eine konkrete Ausarbeitung der Rettungswege erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.
61.5	3. Durchgang vom östlichen Parkplatz zum Eingang lt. Zeichnung „3,50 m breit. Dieser Weg wird für die Strecke von ca 5,00 m auf 1,00 Breite verengt durch die E-Box. Schon zwei sich begegnende Erwachsene müssen gegenseitig Rücksicht nehmen. Für Kunden mit Einkaufstaschen, Kinderwagen, Rollator, Fahrrad ist der Durchgang nur in jeweils einer Richtung begehbar. Ein Trampelpfad auf der Baumscheibe wird sich bilden.	Die Durchgangsbreite ist tatsächlich etwas knapp bemessen. Hierfür bestehen allerdings keine vorgeschriebenen Mindestmaße, die zugrunde gelegt werden könnten.
61.6	4. Drei Parkplätze auf der Südseite des Marktgebäudes zur Stauffenbergstraße. Ein- und Ausfahrten und Parken behindern sich gegenseitig!	Eine mögliche Behinderung der Fahrgasse sowie der Ein- und Ausfahrt zur Stauffenbergstraße beim Ein- und Ausparkvorgang der drei südlichen Stellplätze ist vergleichbar mit der Situation der Stellplätze auf der Nord-Ostseite der Stellplatzanlage im Zufahrtsbereich zur Bundesallee und in den Fahrgassen allgemein. Eine gegenseitige Behinderung ist nutzungsbedingt und in der Regel relativ kurzzeitig. Im Übrigen wird in den Fahrgassen im Schritttempo gefahren, sodass etwaige Beeinträchtigungen tolerierbar und hinnehmbar sind.
61.7	5. Der Grünstreifen für die Rigole wird 1,4 m breit statt 1,80 m. Siehe dazu: Kap. 8.1, S. 23: „Die leitungsgebundene Ver-	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.50.

	und Entsorgung muss ausgebaut werden." Kann bei Starkregen alles Wasser von ca 1.700 m^2 Parkfläche durch die Schlitze der Rigolen und zusätzliche Gullis aufgefangen und über die vorhandene Kapazität der Kanäle Stauffenbergstraße entsorgt werden ?	
61.8	**B. VERKEHR- AUF DER BUNDESALLEE** 6. Auf ca 800 m zwischen Wald und Thünen-Institut wird der Durchgangsverkehr beeinflusst durch 3 Bushaltestellen, 3 Verkehrsampeln, 4 Abzweigungen (eine ohne Ampel), eine Kreuzung, Ein-/Ausfahrt Krukenbergstraße, Ein-/ Ausfahrt zum neuen Supermarkt Görge, (späterer Ausbau mit Ampelanlage möglich !) Verkehrsknoten Thünen-Institut. ln Fahrtrichtung West: 2 Zu- u. Aus-fahrten zum bestehenden Zentrum. 3 Fußgängerquerungen mit Ampel, 4 ohne Ampel: Beckurtstr., Bergiusstr., Mittelinsel zum neuen Markt, Thünen-Institut. An mindestens 10 Stellen wird der Verkehrsfluss unterbrochen: Staus sind vorprogrammiert. Der geplante neue Anziehungspunkt „Edeka-Markt“ verstärkt die Probleme im Berufsverkehr und bei nicht seltenen Staus auf den Hauptstraßen: B 1, B 214, A 2. Die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer wird erheblich beeinträchtigt: Kinder, Radfahrer und Menschen mit Behinderungen sind die Leidtragenden. Es ist zu bedenken, dass die meisten Bewohner des Kanzlerfeldes im nördlichen Teil wohnen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.7.
61.9	Außerdem wird die Ein- und Ausfahrt der LKW und PKW auf der Stauffenbergstraße für Rad- und PKW- Verkehr problematisch sein, weil durch deren Biegung die Sicht nach Süden unvollständig ist.	Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit von Fußgängern und Radfahrern an der PKW-Ausfahrt zur Stauffenbergstraße wurde die Lärmschutzwand um 2,5 m verkürzt. Die LKW-Ausfahrt wird nach der Prognose von 2 LKW pro Tag passiert. Die Ausfahrt erfolgt im Schritttempo, sodass hierdurch eine etwaige Verkehrsgefährdung relativ gering und vertretbar ist.
61.10	Es gibt nur eine Ausfahrt zur Bundesallee. Wenn davor -nahe der Kreuzung- ein Unfall passiert, ist das ganze Gebiet blockiert.	Falls die Ausfahrt der Stauffenbergstraße in die Bundesallee gemeint ist, so besteht diese Gefahr bereits jetzt ohne die aktuelle Planung des Lebensmittelmarktes. Mit dem hinzutretenden Lebensmittelmarkt wird die Gefahr einer Blockade nur marginal erhöht. Sofern durch einen Unfall zwischen Ausfahrt des Marktes und dem Kreuzungsbereich Bundesallee/ Stauffenbergstraße die Ausfahrt aus dem Baugebiet blockiert werden würde, bestünde allerdings die Möglichkeit im Ausnahmefall auch über die Stellplatzanlage das Wohngebiet zu verlassen.

61.11	**C. WIDERSPRÜCHE und UNKLARHHTEN bei der GRÜNPLANUNG** 7. Die Realisierung der Planung ist mit Verlusten im Naturhaushalt verbunden, denn das Gebiet hat sich seit 50 Jahren fast ohne menschlichen Einfluss entwickelt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.2.
61.12	Der Erhalt der Gehölze an der Grenze zur Bundesallee ist illusorisch, denn da ist die Haupteinfahrt zum Parkplatz, auch für hohe LKW.	Aus diesem Grund ist die Erhaltung von Einzelbäumen nur im Bereich der nordwestlichen Grundstücksfläche festgesetzt, wie im Vorhabenplan dargestellt.
61.13	8. Einerseits sollen die vorhandenen Grünflächen unter den ‚Eintragungen' aus Verkehr und Luftverschmutzung von der Bundesallee leiden.	Dass der nördliche Teilbereich der beplanten Grundstücksfläche sich im Einflussbereich der Bundesallee befindet und demzufolge den Verkehrsemissionen ausgesetzt ist, ist eine Tatsache.
61.14	Andererseits muss Regenwasser von den Parkflächen unter den parkenden Autos versickern oder in die Rigolen abfließen, was die Qualität des Regenwassers aber nicht beeinflussen soll?	Über etwaige Maßnahmen zur Verhinderung von Schadstoffenträgen des Oberflächenwassers wird im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung entschieden.
61.15	9. Die aus dem Plangebiet vertriebenen Tiere und Pflanzen könnten sich in den durchgrünten Wohnhausgärten ansiedeln. Nistplätze von Fledermäusen wurden nicht gefunden. An anderer Stelle werden die Gärten als stark durch menschliche Nutzung beeinflusst bezeichnet. Fledermäuse auf Nahrungssuche sind im Sommer in den umliegenden Gärten zu beobachten!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 44.28.
61.16	10. Wird das an der östlichen Grundstücksgrenze befindliche Gehölz gerodet? Was bleibt?	Das zwischen der östlichen Grundstücksgrenze und der Lärmschutzwand vorhandene Gehölz soll erhalten werden.
61.17	Wer pflegt die Bepflanzung nahe der Gabione auf dem Rosenbruch-Weg?	Für die Pflege der Bepflanzung auf der privaten Grundstücksfläche des geplanten Lebensmittelmarktes ist der Grundstückseigentümer verantwortlich, respektive der künftige Pächter.
61.18	Wer kehrt die im Herbst abfallenden Blätter und Beeren der Ebereschen? Wie lange hält eine „Erdgefüllte Gabione"? Mit welchem Fundament wird diese über die Fernwasserleitung geführt? Bleibt die alte Wasserleitung, wird sie zugeschlämmt, damit sie nicht eines Tages einbricht oder unkontrollierbar Tieren Unterschlupf bietet.	Diese Sachverhalte sind nicht Bebauungsplan relevant.
61.19	Straßenleuchten müssen auch im Franz-Rosenbruch-Weg umgesetzt werden.	Straßenleuchten im Franz-Rosenbruch-Weg müssen nicht umgesetzt werden.
61.20	11. Grünanlagen auf den Restflächen des Baugrundstückes, begrünte Schallschutzwände und Dächer sollen die Immissionen des Parkverkehrs ausgleichen. Der Lageplan verzeichnet 16 neu zu pflanzende Bäume, 7 zu erhaltende, sowie zwei	Ein Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinn kann durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen nicht erreicht werden und war auch nicht beabsichtigt, allenfalls eine Minderung der Eingriffsfolgen in Natur und Landschaft.

	mit Efeu und Kletterspindel bewachsene je ca 50 m lange Wände; viel zu wenig, um die Emissionen der fahrenden PKW und LKW ausgleichen zu können.	
61.21	Nach Abschiebung des Mutterbodens im Zuge des Straßenbaus Stauffenbergstraße 1980/81 wurde im Plangebiet ein versteinerter Seeigel gefunden und viele sehr große eiszeitlich gerundete Steine.	Es liegen keine gesicherten Erkenntnisse über das Vorkommen von archäologisch wertvollen Bodenfunden vor, aus denen ein Erfordernis von etwaigen gezielten Grabungsmaßnahmen in Vorbereitung der Baumaßnahmen abzuleiten wäre. Gleichwohl gilt die allgemeine Verpflichtung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, bei entsprechenden Bodenfunden die Denkmalschutzbehörde zu informieren.
61.22	Gegen Beschädigungen durch die Aufbauten der LKW braucht die große Linde an der ‚Ausfahrt zur Bundesallee unbedingt Schutz	Die geplante Stellplatzzufahrt von der Bundesallee ist von der betreffenden Linde auf der Südseite der Bundesallee in Höhe des Gebäudes Bergiusstraße 2F so weit entfernt, dass auch unter Berücksichtigung etwaiger Schleppkurven bei der Ein- und Ausfahrt die Linde nicht beeinträchtigt werden wird.
61.23	**D. UNKLARHEITEN der GEBÄUDEPLANUNG** 12. Wird die Einhausung der LKW-Entladefläche schallgedämmt und erhält lärmarme Schließtore?	Die Geräusche aus dem Inneren des eingehausten Ladebereiches werden über die schalltechnisch schwächsten Bauteile, das sind die beiden Rolltore, in die Umgebung abgestrahlt. Für die Rolltore wird ein Schalldämm-Maß von 25 dB festgesetzt. Damit sind die Schalldämm-Maße von Wänden und Dach mindestens 10 dB höher als die der Rolltore und die Schallübertragung über Wände und Dächer können rechnerisch vernachlässigt werden.
61.24	Wird der Lager- oder Technikraum außerhalb der Einhausung auch von LKW beliefert?	Die Belieferung erfolgt über die Lieferzone.
61.25	Eine Tür auf der nördlichen Parkplatzseite ist nicht im Gebäude-Grundriss eingezeichnet. Befindet sich an der Nordostecke eine Fluchttür?	Die Anordnung von Fluchttüren wird nicht auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens sondern auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bestimmt.
61.26	13. In den ‚Begründungen‘ (5.10.1) darf Werbung nicht höher als 6 m sein. Das sagt nichts aus über die Gesamtgröße an den Hauswänden, Aufsteller an der Parkfläche und straßenseitig. Aber Anlage 4, B II verlangt: max 15 m^2, 6 m hoch. Was gilt?	Maßgeblich für die Regelung der Zulässigkeit von Werbeanlagen ist nicht die Begründung sondern sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die textlichen Festsetzungen.
61.27	14. Mit den verkleideten Photovoltaik-Anlagen wird das Gebäude ca 8,45 m hoch. „Das Vorhaben ist von vergleichsweise geringer Größe, so dass die visuellen Auswirkungen sich auf die Nahzone beschränken”! Bereits von der Mitte des Parkplatzes und der gegenüberliegenden Seite der Stauffenbergstraße ist das Gebäude in voller Größe zu übersehen. Ein Höhenvergleich mit den	Im Gegensatz zur Fernwirkung von Hochhäusern und Türrmen wirkt sich die Kubatur des Gebäudes nur auf die unmittelbare Umgebung aus. Zur Verträglichkeit der Kubatur und des Bauvolumens siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.

	Giebelspitzen oder Traufen der angrenzenden Bebauung hinkt. Die Baumasse der eingeschossigen Einfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschoß ist nicht vergleichbar mit dem fabrikhallen großen Einkaufsmarkt mit insgesamt knapp 60 m Länge und 34 m Breite bei 6,70 m bzw. 8,45 m Höhe.	
61.28	15. In den Ansichtszeichnungen ist die Neuplanung und die Umgebung in zarter Strichzeichnung dargestellt, aber auf breiter dunkler Standfläche. Diese dunkle Fläche wird ohne Differenzierung auch über die benachbarten Einfamilienhäuser gezogen. Das am Computer konstruierte dreidimensionale Bild zeigt hauptsächlich eine Straßenkreuzung ohne Verkehr und eine vollbelaubte Baumallee. Diese Zeichentechnik vermittelt den Eindruck, dass die östlich benachbarten Häuser massig wirken im Vergleich zum Neubau. Das Bild dieser Visualisierung gibt einen falschen Eindruck. Die Dachaufbauten mit den 1,20 m hohen Verkleidungen der Photovoltaikanlage,fehlen ganz im Bild, obwohl sie vom Standpunkt des Betrachters sichtbar wären. Die Ansicht von der Bundesallee ist nur zur Hälfte zu sehen. Von der Stauffenbergstraße ist die obere Hälfte durch dicht belaubte Bäume verdeckt. Standpunkt und Fluchtpunkt sind so geschickt gewählt, dass der Einkaufsmarkt gegenüber den Häusern gegenüber relativ klein wirkt.	Es gibt keine verbindlichen Regelungen, wie eine Neubauplanung zeichnerisch oder computeranimiert visuell darzustellen ist. Bei Zeichnungen ist es allgemein üblich, die Neubauplanung detaillierter als den Bestand darzustellen, um Planung und Bestand eindeutig voneinander unterscheiden zu können. Der Bestand wird im Allgemeinen auch nur dann dargestellt, wenn dies für die Beurteilung der Gesamtwirkung erforderlich ist. Dabei wird Üblicherweise nur die Kontur dargestellt, es sei denn, bei der benachbarten Bebauung handelt es sich um Gebäude mit einer besonderen schützenswerten oder unter Schutz stehenden Gestaltung. Dies ist hier nicht der Fall, sodass eine maßstabsgerechte Darstellung der Kubatur der angrenzenden Bebauung völlig ausreichend ist. Um den Eindruck so realistisch wie möglich abzubilden, wurde auf Grundlage eines tatsächlichen Fotos das geplante Gebäude in das Bild implementiert. Die Bäume, die die westliche Fassade teilweise verdecken, sind Bestand. Insofern wird mit der gewählten Darstellung die Situation nicht geschönt.
61.29	**GESAMTBEURTEILUNG** 16. Die zeichnerische Darstellung der Umgebung und die schriftlichen Erläuterungen zum geplanten Vorhaben gehen teilweise von ungenauen oder veralteten Voraussetzungen aus. Es findet seit einigen Jahren ein Generationswechsel statt.	Siedlungsentwicklung ist kein statischer sondern dynamischer Prozess, der ständig wechselnden Rahmenbedingungen unterliegt, auch einem ständigen Generationswechsel. Eine konkrete Aussage der Einwendung lässt sich der Ausführung nicht entnehmen.
61.30	Das Ortsbild wird nicht von Verkehrsstraßen dominiert.	Es kann nicht in Abrede gestellt werden, dass die beplante Fläche direkt an die Durchgangsstraße Bundesallee und die Hauptsammelstraße Stauffenbergstraße angrenzt. Die Lage an den Straßen wirkt sich unmittelbar sowohl visuell als auch in Bezug auf Immissionen aus.
61.31	Mindestens seit 2012 lagen dem Investor Angebote und Planung zur Erweiterung des bestehenden Marktes vor, die nicht angenommen wurden in der sicheren Annahme, dass der der Neubau realisierbar sein wird.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5.

61.32	Die Grundstücksgröße wird immer mit ‚ungefähr' 4500 m² angegeben. Warum nicht genau?	Die Größe von Bebauungsplänen wird üblicherweise in ha angegeben. Die tatsächliche Grundstücksgröße des Vorhabnes beträgt 4.834 m².
61.33	Das Kanzlerfeld-Südwest ist kein „Allgemeines Wohngebiet" im Sinne der NbauO.	Die Differenzierung von Gebietsarten erfolgt auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und nicht auf der Grundlage der NBauO. Die unmittelbare Nachbarschaft des geplanten Lebensmittelmarktes auf der Südseite der Bundesallee ist als reines Wohngebiet eingestuft (siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 59.3).
61.34	Der Kindergarten ist nicht entbehrlich. Die Entscheidung war vorschnell und ohne Bürgerbeteiligung.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 8.2.
61.35	Das Grundstück für die KIGA war weniger als halb so groß wie das jetzige Plangebiet mit ca 4500 m². Das Baufenster an der Straße war nur ca 600 m² groß, GRZ 0,3, GFZ 0,4, eingeschossig. Jeder Hinweis auf Ähnlichkeit mit dem geplanten Bauvorhaben ist abwegig!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.9.
61.36	Das Kanzlerfeld-Südwest wird von kleinteiligen Einfamilienhäusern, Gärten, Erschließungs-, Wohn- und Spielstraßen dominiert.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.
61.37	Es ist lt. Bebauungsplan „Reines Wohngebiet“.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 59.3.
61.38	Das Kanzlerfeld hatte immer einen Einkaufmarkt, Leerstand gab es nur kurzzeitig am David-Mansfeld-Weg, wo Görge am 20.4.2005 eröffnet hat.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6.
61.39	Auch wenn der Baukörper aus architektonischer Sicht als gut gestaltet gilt, das Image der Edeka aufwertet und der Firma Görge einen firmentypischen optischen Blickfang gibt, so ist das Gebäude von seinen Abmessungen und seiner Funktion her ein Fremdkörper in dem kleinteiligen Wohngebiet, der zu der ursprünglichen Planung von 1980/81 in krassem Widerspruch steht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.
61.40	Die strenge Gestaltungssatzung, die den Erwerbern der Erbpachtgrundstücke damals eine große Last war, erweist sich heute als Glücksfall für die Stadt Braunschweig, denn das Gebiet garantiert bis jetzt eine ruhige, qualitätsvolle Wohnlage und kann als städtebauliches Aushängeschild gelten. Dazu trägt die offene Fläche ohne großflächigen Kommerz an der Stadteinfahrt nicht unwesentlich bei. So sehen es auch die Bewohner und nicht nur die unmittelbaren Nachbarn des geplanten Marktes.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 38.15 sowie zu lfd. Nr. 5.2.
61.41	17. Das Büro Meißner Architekten hat im Auftrag der Grundstückseigner und entsprechend den Wünschen der späteren Betreiber, EDEKA und Görge, einen Be-	Die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung durch den Vorhabenträger ist bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nichts Ungewöhnliches und findet ihre Grundlage in § 12 in Verbindung mit § 11

	bauungsplanentwurf mit Plänen, Bewertungen, Gutachten und Begründungen vorgelegt, damit dort ein Vollsortiment-Lebensmittelmarkt mit der notwendigen Infrastruktur gebaut werden kann. Die Interessen und der Nachbarn und der Stil des gesamten Wohngebietes spielen in den Planungen eine untergeordnete Rolle. Deshalb geben auch die Ansichten, Grundrisse, Beschreibungen und Festsetzungen ein geschöntes Bild des geplanten Einkaufsmarktes und der Umgebung wieder.	BauGB. Gleichwohl unterliegt eine Planung, die von einem Vorhabenträger initiiert worden ist, den Grundsätzen der Bauleiplanung und dem damit einhergehenden Abwägungsgebot aller von der Planung betroffenen Belange, so auch die berechtigten Belange der Nachbarschaft. Bevor die Planung dem Aufstellungsverfahren zugeführt wird, wird sie von der Verwaltung auf Plausibilität und Richtigkeit in der Darstellung von Zeichnungen und Texten überprüft.
61.42	Die Stadtverwaltung hat die lnitiative „Denk dir deine Stadt" ins Leben gerufen. Sie muss jetzt auch unter diesem Gesichtspunkt abwägen, ob die Bauordnungen genau eingehalten werden oder ob sie mit allen möglichen Ausnahmen ausgehöhlt werden sollten, um dabei begründete Bürgerinteressen zu ignorieren.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 45.9.
61.43		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
62	**Stellungnahme Nr. 62** **Schreiben von *Name* vom 29.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
62.1	Das o. g. Bauvorhaben wird mich in unzumutbarer Weise beeinträchtigen, da ich zu 100% schwerbehindert bin, kaum sehen kann und nur langsam bekannte Wege mit Rollator gehen kann. In meiner näheren, Umgebung bin ich bekannt, und ich finde an unübersichtlichen Straßenüberquerungen immer Jemand, der mir helfen kann. Die Entfernung ist auf verkehrsarmen Straßen für mich und auch andere Behinderte gerade noch zu bewältigen. lm vorhandenen, mir seit 40 Jahren bekannten und vertrauten Supermarkt kenne ich mich soweit aus, dass ich mit Hilfe der freundlichen Angestellten und oder Kunden meine Einkäufe selbsttätig erledigen kann. Es ist mir unmöglich, die Bundesallee allein zu überqueren, da ich die Ampelanzeigen nicht erkennen kann und selbst um gelegentlich den Bus zu erreichen, fremde Hilfe brauche. Ähnlich wie mir geht es vielen Bewohnern des nördlichen Kanzlerfeldes. Ich spreche in dieser Stellungnahme auch in ihrem Namen. Wir fühlen uns durch den geplanten Umzug des Lebensmittelmarktes in noch größere Entfernung zur Wohnung in unserem Recht auf Selbstständigkeit und selbstständige Versorgung mit unübersehbaren Folgen beeinträchtig. Ich werde in Zukunft nicht mehr -oder nur mit fremder Hilfe, die mir finanziell nicht möglich ist- in meinem	Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei sind die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen ebenso zu berücksichtigen wie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Da eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes am Altstandort und damit eine langfristige Sicherung der Nahversorgung nicht möglich ist, soll auf der gegenüberliegenden Seite ein neuer Standort entwickelt werden. Die Eingangsbereiche des alten und des neuen Marktes sind ca. 180 m Lauflinie voneinander entfernt. Eine Querung der Bundesallee ist an einer ampelgeregelten Fußgängerquerung im Kreuzungsbereich Stauffenbergstraße und an einer zusätzlichen noch zu realisierenden Fußgängerquerungshilfe in Höhe der Krukenbergstraße möglich. Mit der Neuplanung des Marktes soll die Nahversorgung für einen möglichst großen Anteil der Bevölkerung des Kanzlerfeldes langfristig gesichert werden. Für die große Mehrheit der Bevölkerung wird der neue Markt auch bei veränderter Lage und Verkehrsführung gut zu erreichen sein.

	gewohnten Umfeld leben können. Ich bedaure sehr, dass die Auftragnehmer der Firma Görge die Wünsche vieler Bewohner nicht bei den Planänderungen berücksichtigt haben. Deshalb erwarte ich, dass die Verwaltung die Belange und Rechte behinderter und älterer Bewohner nicht nur bei der erneuten Prüfung der Neubauplanung, sondern auch gute Entwicklungsmöglichkeiten am bestehenden Standort angemessen berücksichtigt.	
62.2		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
63	**Stellungnahme Nr. 63** **Schreiben von *2 Namen* vom 30.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
63.1	Zu dem ausgelegten Entwurf des Betreffsvorhabens erhebe ich Einwendungen aufgrund deren ich beantrage, das Vorhaben aufzugeben, da es den bau- und umweltrechtlichen Abwägungsgeboten nicht entspricht: - in der Projektbeschreibung wird das Vorhaben als Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt beschrieben. In anderen Teilen der Unterlagen des Vorhabens wird allerdings zwecks Verniedlichung und als Absicht für Weiterbetrieb des bisherigen Standortes angegeben, dass der Getränkemarkt am bisherigen Standort verbleiben werde. Dies erscheint als lrreführung.	Im Erläuterungstext des Vorhabenplanes wurde der Begriff „Getränkeabteilung“ verwendet. Zu einem Lebensmittelmarkt gehören auch Getränke zum Sortiment. Eine Differenzierung der zulässigen Sortimente innerhalb der Nahrungs- und Genussmittel ist städtebaulich nicht zwingend erforderlich, daher wurde darauf im nachfolgenden Planverfahren verzichtet. Eine gewisse Flexibilität, Getränke sowohl am neuen als auch am Altstandort anbieten zu können ist durchaus beabsichtigt. Bei der Betrachtung der Auswirkungen auf Nahversorgungsstandorte benachbarter Stadtteile wurde dies im aktualisierten Einzelhandelsgutachten berücksichtigt.
63.2	- Das Vorhaben wird für das ruhige Umfeld des Kanzlerfeldes und die hiesigen gesicherten Wohnbedingungen die gleichen Probleme hervorrufen, die sich in den letzten Monaten in mehreren Umfeldern Braunschweigs ergaben, in denen größere Einwohnerzuwächse ohne feste Einbindung Beschäftigung und Kommunikation suchen. Einer sachlichen und sinnvollen Abwägung zwischen den Interessen des Vorhabenträgers und denen der dort seit 30 Jahren wohnenden Eigentümer/ Bauberechtigten entspricht dies nicht, da die Nahversorgung in mehrfacher Hinsicht seit längerem zuvor und auch noch jetzt gesichert werden kann. Die Sicherung kann bei entsprechender Organisation durch die vorhandenen Ressourcen vorgenommen werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5 sowie lfd. Nr. 3.6.
63.3	Die Erweiterung dient indes nicht dieser, sie soll vielmehr die Möglichkeit eröffnen, das Einzugsgebiet für den Markt zu erwei-	Der derzeitige Versorgungsgrad des Kanzlerfeldes beträgt im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ca. 35 %. Das bedeutet, dass der überwiegende Teil der Anwohner diese Waren an anderen Standorten erwirbt.

	tern. Auch damit werden einseitig zu Lasten der Einwohner Investoreninteressen bedient.	Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche soll u.a. die Attraktivität des Marktes gesteigert werden, um einen höheren Anteil der Anwohner aus dem Stadtteil Kanzlerfeld zu binden. Es kann zwar angenommen werden, dass ein Anteil der auswärtig getätigten Einkäufe im Rahmen des Mitnahmeeffektes mit anderen Fahrten, wie z.B. Arbeitswegen erfolgt. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass ein erheblicher Anteil mit gezielten Fahrten zu benachbarten Versorgungsstandorten verbunden ist. Dieser Anteil erzeugt vermeidbaren MIV, mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Umwelt und andere betroffenen Wohnnachbarschaften. Mit der Realisierung des geplanten Marktes werden die direkt angrenzenden Nachbarn erstmalig beeinträchtigt. Hierbei werden die Ansprüche bezüglich der Einhaltung von Orientierungswerten nach DIN 18005 sowie von Immissionsrichtwerten nach TA Lärm berücksichtigt. Durch die Reduzierung von vermeidbarem MIV zu anderen Standorten, können auch die damit verbundenen negativen Auswirkungen an anderen Stellen reduziert werden.
63.4	- Das „Baugelände“ wird in vordringlichem Interesse eines Investors umgewidmet.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.3.
63.5	Die Interessen der Einwohner an dem Bolzplatz, das naturgemäß Generationen bezogen zu- und abnimmt, sind unberücksichtigt geblieben, obwohl z.Zt. die Generation der -in der Zwischenzeit- Enkel dieser die Bezugspersonen darstellen und vorhanden sind. Diese Interessen sind unberücksichtigt geblieben.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.18.
63.6	- Die planerischen Überlegungen lassen außer Ansatz, dass nach den im letzten Jahr diskutierten Absichten des Großraumverbandes und der Stadt vor dem Grundstück des Planvorhabens und der Einfahrt zum v.Thünen-Institut eine Auslauf- und Wendezone für die Stadtstraßenbahn eingerichtet werden soll. Dass diese das Verkehrsaufkommen für die hier fragliche Zone vermehrt, steht außer Frage.	Bei der planerischen Konzeption und dem Verkehrsgutachten ist der geplante Lebensmittelmarkt auch im Hinblick auf Belange eines späteren Stadtbahnausbau betrachtet worden. Konkrete Details zum Stadtbahnausbau werden in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren geregelt.
63.7	- Zusätzlich ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass das Verkehrsaufkommen auch außerhalb des zu bebauenden Grundstücks erhebliche Geräuschbelästigungen mit sich bringt, die nicht durch Lärmschutzwände abgewehrt werden können. Sie werden für die Bewohner zu einer Dauerbelastung, die mit den für Wohngebiete vorgegebenen Richtwerten nicht übereinstimmen. Hinreichende Erläuterun-	Das Verkehrsgutachten hat die vorhandene und die vorhabenbedingte Zunahme der Verkehrsbelastung ermittelt. Für die von dem Bauvorhaben selbst ausgehenden Emissionen wurden im Rahmen eines Schallschutzkonzeptes auf der Grundlage des Schallgutachtens Maßnahmen abgeleitet, wie beispielsweise Lärmschutzwände, lärmarme Ausführungen von Bauteilen und Beschränkungen von Liefer- und Öffnungszeiten.

	gen und Erklärungen lassen die Unterlagen nicht erkennen. Damit ist von mangelnder Abwägung auszugehen.	Die Auswirkungen bei der vorhabenbedingten Zunahme des Verkehrs auf den angrenzenden öffentlichen Straßen wurden ebenfalls betrachtet. Schutzansprüche können nur geltend gemacht werden, wenn durch den vorhabenbedingten Verkehr sich die Lärmwerte um mind. 3 dB erhöhen oder der gerichtlich festgelegte Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erstmalig erreicht oder überschritten wird. Die im Verkehrsgutachten ermittelte vorhabenbedinge Zunahme des Verkehrs auf den angrenzenden öffentlichen Straßen liegt deutlich unter den nach RLS 90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen) maßgeblichen Beurteilungswerten. Die Erhöhung des Pegels liegt unter 1 dB. Um eine Pegelerhöhung um mehr als 3 dB zu erreichen, müsste der vorhabenbedingte Verkehr eine Verdoppelung des derzeitigen Verkehrsaufkommens erzeugen.
63.8	- Berücksichtigt man weiter, dass das morgendliche und abendliche Verkehrsaufkommen in dieser Zone geprägt ist durch Pendler in die Stadt aus Bortfeld, Vechelde und dem Ostkreis Peine, bzw. dem Südkreis Gifhorn sowie den Randgebieten der Stadt einschließlich der unmittelbarer Bewohner des Kanzlerfeldes selbst in nicht geringer Zahl, so ergeben sich bereits jetzt zu diesen Zeiten Verkehrsstaus, die erhebliche Zeitverzögerungen verursachen. Jede Erweiterung des Verkehrs, wie sie durch größere Kundenfrequenzen, zusätzlichen oder erweiterten logistischen Aufwand und Schwerlastverkehr verursacht werden, gehen zu bisher unberücksichtigten Lasten der Bewohner.	Der Markt am Altstandort ist mit dem PKW nur über die Bundesallee anzufahren. Sollte der vorhandene Markt am Altstandort schließen, so sind andere Lebensmittelmärkte anderer Stadtteile ebenfalls nur über die Bundesallee zu erreichen. Bei der Betrachtung der Auswirkungen des vorhabenbedingten Verkehrs, der bei Realisierung der geplanten Baumaßnahme zu erwarten ist, muss in die Abwägung mit einbezogen werden, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes der Kanzlerfelder Bewohner, insbesondere mit Lebensmitteln, in allen drei Fallkonstellationen sich auf die Verkehrsbelastung der Bundesallee auswirken. Da die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche in erster Linie auf eine höhere Bindungsquote im Stadtteil Kanzlerfeld abzielt, und nicht auf Kunden anderer Stadtteile, kann nicht resümiert werden, der vorhabenbedingte Verkehr gehe zu bisher unberücksichtigten Lasten der Bewohner. Im Gegenteil, damit kann der Verkehr zu anderen Versorgungsstandorten entlastet werden.
63.9	- Weitere Belästigungen, Belastungen und für ein Wohngebiet unverträgliche Störungen ergeben sich aus dem Betrieb des geplanten Marktes. Angesichts der Tatsache, dass die Vergrößerung auf die Erweiterung der Klientel abzielt, wird das bisherige Aufkommen auf der gegenüber liegenden Seite der Bundesallee deutlich vergrößert werden. Anderenfalls wäre das Vorhaben sinnlos und unglaubhaft. Eine Vergrößerung verlangt allerdings auch die Möglichkeit, ausreichend Parkplatz zur	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.26.

	Verfügung zu stellen. Unabhängig von dem jetzigen Streit, ob zu viel oder zu wenig Parkplätze geplant sind, wird sich der Parkplatz suchende Verkehr im Bereich des Teils des Kanzlerfeldes abspielen, an dessen Eingang das Vorhaben liegt, und damit die Bewohner erheblich belästigen und beeinträchtigen.	
63.10	- Das gesteigerte Verkehrsaufkommen wird die Grundstücke weniger interessant erscheinen lassen, ihren Wert und den der Bebauung reduzieren und so zu Verlusten der Bewohner führen, deren Ausgleich nicht bedacht ist, da der Verlust nicht Gegenstand der Planungen war, also auch nicht in die Abwägung einbezogen war.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 38.13.
63.11	- Die Notwendigkeiten nach dem NUVPG erfordern bau- oder landschaftsaesthetische Überlegungen. Bei Betrachtung des Vorhabens im Entwurf und der tatsächlichen Gegebenheiten, wie sie sich aus dem Charakter eines Wohngebietes ergeben, ist festzustellen, dass solche wohl nicht stattgefunden haben können. Vor ein Umfeld von in erster Linie Einfamilien- und Reihenhäusern sowie aus dem Blick zurückgezogene zweistöckige Häuser mit eindeutigem Wohncharakter den enormen Klotz einer unattraktiven Markthalle zu setzen, ist zweifelsohne keine städtebauliche Glanzentscheidung.	Aus dem Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) sind keine Maßgaben zu bau- oder landschaftsaesthetische Überlegungen abzuleiten. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist nach den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu beachten. Zur Vertretbarkeit der geplanten Baukubatur und Gestaltung siehe Stellungnahme zu lfd. Nr.4.4.
63.12	Dieses Vorgehen lässt vielmehr erkennen, dass die Stadt sich offensichtlich von dem seinerzeitigen Vorhaben, das hier betroffene Gebiet zu einem ausgesuchten Wohngebiet zu gestalten, vollständig verabschiedet hat, weshalb überzeugende Abwägungen auch nicht mehr vorgenommen worden sind.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 38.15.
63.13	- Letztlich bleibt zu beanstanden, dass die Planungen offensichtlich vom Ansatz her, an den möglichen und erforderlichen Abwägungen vorbei gehen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 38.27.
63.14	Da für den Betrieb des Vorhabens im Süden und Südosten der Bau von 2 Mauern in Höhe von zwei Metern bzw. 2,60 m über insgesamt mehr als schätzungsweise 10 m aus Lärmschutzgründen errichtet werden müssen, lässt allein dieser Umstand schon erkennen, dass das Vorhaben nicht direkt in oder an ein Wohngebiet unmittelbar angrenzen darf. Allein aus dieser Unverträglichkeit hätte die Fragwürdigkeit eines Abwägungsversuchs erkannt werden können und müssen. Der Stadt Braunschweig stehen keine Mauern.	Aus dem Umstand, dass Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, kann nicht die grundsätzliche Unverträglichkeit von Wohngebiet und Nahversorger abgeleitet werden. Ein Nahversorger erfordert eine integrierte Lage, damit ergibt sich das Nebeneinander von Wohnen und Lebensmitteleinzelhandel zwangsläufig.

	Diese wurden 1989 glücklicher Weise beseitigt und sollten jetzt nicht mehr Teile der Stadt voneinander trennen.	
63.15	Abschließend lässt sich bereits aus den hier angeführten Gründen erkennen, dass das Vorhaben wesentliche Bedenken und Belange unberücksichtigt lässt. Der einseitig betonte und überzogen vorgebrachte Aspekt der Nahversorgung bedarf nicht derartiger, tief gehender Einschnitte in die Qualität des Quartiers.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 38.27.
63.16	Die Stadt hat dieses Problem lange Jahre nicht gesehen und im Zusammenhang mit weiteren Bauleitplanungen in unmittelbarer Umgebung auch nicht verfolgt. Alternativen sind im Zuge des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens diskutiert worden, die dabei betrachteten Möglichkeiten aber nicht abschließend verfolgt worden. Es wäre an der Zeit, dies verstärkt zu tun. Die vorgeschlagene Planung zerstört mit ihren Auswirkungen eine der bevorzugten Wohnlagen der Stadt und schädigt den Wert der Rechte bzw. des Eigentums der Bewohner des beplanten Gebiets.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5 sowie lfd. Nr. 3.6.
63.17		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
64	**Stellungnahme Nr. 64** **Schreiben von *2 Namen* vom 02.02.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
64.1	Gegen das oben genannte Bauvorhaben möchten wir gerne unsere Einwände äußern. Die erste Frage, die sich stellt, ist, ob überhaupt ein Bedarf für ein großes Einkaufszentrum besteht. Wir, wie auch viele unserer Bekannten, suchen für große Einkäufe günstigere Einkaufsmärkte auf, die bequem in Fahrradnähe in Watenbüttel oder Lehndorf vorhanden sind. Für den kurzfristigen Bedarf ist das vorhandene Einkaufzentrum unserer Meinung völlig ausreichend.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6.
64.2	Es ist zu befürchten, dass das vorhandene Gebäude in Zukunft leer stehen wird und sich zum “Schandfleck” unseres Viertels verwandelt. Die kleinen Läden wie Bäcker, Blumenladen, Pizzeria könnten unter einem großen Zentrum leiden. Momentan ist das Einkaufszentrum ein sozialer Treffpunkt unseres Viertels, der nun in Gefahr gerät.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.48.
64.3	Wesentlich attraktiver erscheint es uns, das bestehende Objekt zu erweitern bzw. zu. renovieren um es moderner zu gestalten.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5.
64.4	Ein weiterer Punkt ist die Optik. Das Kanzlerfeld gilt als grünes, naturnahes Wohnviertel. Mit einem großen Einkaufszentrum wird	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.2.

	nicht nur die Lärmbelästigung größer, sondern auch der Anblick und das Wohngefühl maßgeblich beeinträchtigt.	
64.5	Die direkten Anwohner erleiden einen massiven Wertverlust ihrer Immobilien und Wohnqualität, was in keinster Weise akzeptabel ist.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.10.
64.6	Die Grünfläche dient bislang den Kindern als Sport- und Spielplatz, der nun in Zukunft wegfallen würde. Auch dieser Punkt ist angesichts der demografischen Entwicklung in unserem Wohnviertel nicht unterstützenswert. Der Bedarf an Spielmöglichkeiten für unsere Kinder ist essentiell und sollte in einem grünen Stadtviertel gegeben sein.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.18.
64.7	Mit diesen und noch mehr Gedanken lehnen wir das geplant Bauprojekt grundlegend ab!	Wird zur Kenntnis genommen.
64.8		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
65	**Stellungnahme Nr. 65** **Schreiben von *Name* vom 24.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
65.1	Immer, wenn ich die Bekannten meiner Eltern im Kanzlerfeld Süd-West besuchen, erfreuen ich mich an der schönen Wiese, die als restliche grüne Insel in dem Wohngebiet verblieben ist. Es wäre eine Schande, wenn dieses gewachsene Gehölz, einige Bäume sind bestimmt schon über 50 Jahre, einem nackten Industriebau weichen müssten.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.2.
65.2	Ich hatte schon im August letzten Jahres Einspruch gegen das Bauvorhaben eingelegt. Auch in der erneuten Auslegung vom 19.01.2016 sind keine Änderungen vorgenommen worden, die dem Vorbrachten entsprechen. Daher lege ich erneut Einspruch ein.	Die Einwendungen sind in Anlage 7a, lfd. Nr. 77 der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
65.3	Aufgrund des hohen Alters mancher Bäume mit schon vorhandenem Totholzanteil dient dieser Bewuchs als Lebensraum vieler Insektenarten. Aber auch viele Vögel finden hier einen geeigneten Lebensraum.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.3.
65.4	Die Bundesallee ist eine Einfallstraße nach Braunschweig von Westen mit einem sehr hohen Verkehrsaufkommen. Das vorhandene Gehölz am nördlichen Rand der Wiese ist ein wunderbarer Filter gegen Abgas, Luftverunreinigung und Staub, der durch das starke Verkehrsaufkommen entsteht. Der größte Teil dieser zu schützenden Bäume soll nun einem Zweckbau geopfert werden. Ein Teil der Bäume ist schon über 50 Jahre alt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.47.

65.5	Ein Volldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1200 Quadratmetern wird dagegen bereits in 10 Jahren nicht mehr den Vorstellungen eines Unternehmers entsprechen. In der Literatur spricht man schon heute von 1600 Quadratmetern künftig notwendiger Verkaufsfläche. Und was ist dann? Wird dann in ein Reines Wohngebiet ein so genannter Schrauberbetrieb zugelassen? Und die Wiese aber ist versiegelt. Endgültig.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.5.
65.6	Die Belange der umnittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig bewertet und berücksichtig worden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.12.
65.7		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
66	**Stellungnahme Nr. 66 Schreiben von *Name* vom 27.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
66.1	im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39d nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6.
66.2	Der Neubau eines großen Vollversorgungsmarktes am Franz-Rosenbruch-Weg widerspricht dem Zentrenkonzept der Stadt Braunschweig. Es wird damit in Kauf genommen, dass durch die Magnetwirkung des geplanten neuen Marktes die anderen kleinen Geschäfte damit Kunden verlieren. Es entsteht ein Verdrängungswettbewerb und führt zu Leerständen im vorhandenen Einkaufszentrum. Dies führt auch dazu, dass die Attraktivität des jetzigen Zentrums als Mittelpunkt des Ortsteils Kanzlerfeld stark verliert und eine „Verelendung“ eintritt. Die Trennungswirkung der Bundesallee wirkt sich des Weiteren negativ auf das Zentrum aus.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.48.
66.3	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.12.

66.4		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
67	**Stellungnahme Nr. 67** **Schreiben von *Name* vom 31.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
67.1	zu dem o.g. Verfahren nehme ergänzend wie folgt Stellung: **bisherige Argumente:** Das bestehende Einkaufszentrum der Siedlung ist so angelegt, dass es nicht aufdringlich wirkt und ist somit optimal in das Siedlungs-/Stadtbild integriert worden. Das nunmehr vorgesehene Bauvorhaben im dortigen Eingangstor zur Stadt bietet u.a. mit der beabsichtigten, aus meiner Sicht überdimensionalen Reklame einen mehr als aufdringlichen Anblick und zerstört somit den Siedlungscharakter des Kanzlerfeldes.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4 sowie zu lfd. Nr. 12.47.
67.2	Den unmittelbaren Anwohnern des Objektes wird eine hohe Mauer an ihrer Grundstücksgrenze zugemutet, die den Grundstückscharakter wesentlich verändert und aus meiner Sicht zu einer massiven Reduzierung des Grundstückswertes führen muss.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.61 sowie zu lfd. Nr. 12.25.
67.3	Ebenfalls zu einer Abwertung sollte der verbleibende Lärm des nicht unerheblichen Liefer- und Kundenverkehrs führen. Unter diesen Voraussetzungen hätten sich die benachbarten Grundstückseigentümer seinerzeit mit Sicherheit für einen anderen Bauplatz entschieden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 29.5.
67.4	**ergänzende Argumente:** Die geplante Verkehrsänderung, Übergang für Fußgänger über die Bundesstraße, ist überflüssig, da die Ampelanlage vorhanden ist.	Mit der zusätzlichen Querungshilfe kann die Lauflinie zwischen dem neuen Lebensmittelmarkt und dem bisherigen Einkaufszentrum verkürzt werden und dient der Verknüpfung der beiden Standorte.
67.5	Weiter wird massiv in die Straßenführung eingegriffen, womit der Lieferverkehr gesichert werden soll, das Stadtteilbild wird zu einem Baumarktcharakter degradiert.	Die Eingriffe in die Straßenführung beschränken sich neben dem Einbau einer Fussgängerquerungshilfe im Wesentlichen auf die Einrichtung eines Vollknotens auf der Bundesallee in Höhe der Krukenbergstraße und der nördlichen Marktzufahrt. Wobei die baulichen Veränderungen im Zusammenhang mit dem Vollknoten nur marginal sind und sich im Wesentlichen auf die Ummarkierung der Aufstellflächen beschränken. Das Programm der Ampelamlage Bundesallee / Stauffenbergstraße wird nicht tangiert.
67.6	Die Fläche kann als Freizeitgestaltung für Jugendliche genutzt werden!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 7.6.
67.7	Ich stimme weiterhin für einen Verzicht auf die geplante Maßnahme und würde die alternativ mögliche Erweiterung des vorhandenen Marktes begrüßen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5.

67.8		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
68	**Stellungnahme Nr. 68** **Schreiben von *Name* vom 31.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
68.1	hiermit erhebe ich Einspruch gegen die geplante Baumaßnahme eines neuen Supermarktes im Kanzlerfeld. Der Einspruch bezieht sich auf den Ort des Bauvorhabens und auf die Gestaltung des geplanten Neubaus. **A. Standort** 1. Mit dem Neubau, wie bisher geplant wird bisherige Grünfläche für ein Gewerbegebäude verbraucht, obwohl bereits ein Supermarkt im ersten Bauabschnitt existiert.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5.
68.2	2. Die Integration der Zulieferer für den Supermarkt in den fließenden Verkehr ist bisher gegeben als beim Neubau.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.12.
68.3	3. Eine Verlagerung des Supermarktes führt mit größter Wahrscheinlichkeit zu einer Verarmung des jetziges Geländes, weil die Existenzen anderer Anbieter gefährdet sind.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.48.
68.4	4. Durch das Neubaugebiet am Buchenberge hat sich die Kundenzahl auf der derzeitigen Straßenseite erheblich erhöht.	Der Schwerpunkt bei der Anzahl der Einwohner auf der südlichen Seite oder der nördlichen Seite der Bundesallee im Stadtteil Kanzlerfeld ist für die Standortwahl nicht ausschlaggebend, sondern die zentrale Lage innerhalb des Siedlungsgeflechtes. Diese ist sowohl am Altstandort als auch am neuen Standort des geplanten Lebensmittelmarktes gegeben.
68.5	**B. Neubau** Der bisherige Entwurf ist nicht akzeptabel, da er in keinem Punkt eine Integration an die bestehende Bebauung darstellt. Er wäre ein Schandfleck in der bestehenden Bebauung. Außerdem sollte die Stadt aus städtebaulicher Hinsicht daran interessiert sein, die Einfallstraßen nach Braunschweig möglichst attraktiv zu gestalten.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.
68.6	Ich würde mir ein Gebäude vorstellen, dessen Seiten zu den Hauptstraßen aus Glaswänden bestehen. Lichtdurchflutet, kundeneinladend, attraktiv, wie zB das Clubhaus "Alte Liebe " von Eintracht Braunschweig. Oder ähnlich Gartencenter des ehemaligen Max-Bahr-Baumarktes bei real. Oder Autohaus Peugeot (Sudetenstr). Oder die Frontgestaltung der Buchhandlung Graff. Gourmettempel Edeka. Eine weitere Möglichkeit wäre ein Gebäude aus Backsteinen mit Walmdach und ebenfalls großzügigen Fenstern. Der bisherigen Baugestaltung widerspreche ich.	Abgesehen davon, dass der Einwender eine Anpassung an die vorhandene Bebauung fordert und bei der bestehenden Bebauung solche Bauelemente nicht vorhanden sind, wurde im Rahmen der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens die Kubatur des Gebäudes, sowie die Gestaltung und die Materialwahl verändert. Dabei wurden zur Bundesallee und zur Stauffenbergstraße nunmehr Glasfronten vorgesehen. Als Material sollen Putzelemente eingesetzt werden.

68.7	Der Wunsch des derzeitigen Betreibers/ Nahversorgers / Vollsortimenters ist nachvollziehbar, weil sich seit der Erstbebauung vor über 40 Jahren einiges verändert hat. Umso mehr ist es zu bedauern, daß es offenbar nicht gelungen scheint, ein ganzheitliches Flächenkonzept für alle Anbieter zu entwickeln, um die Fläche effektiver zu nutzen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.5.
68.8		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die Kubatur und die Gestaltung des Vorhabens wurden geändert. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind entsprechend angepasst worden und werden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weiteren Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
69	**Stellungnahme Nr. 69** **Schreiben von *Name* vom 01.02.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
69.1	im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffen dem o.a. Bebauungsplanverfahren nehme ich erneut zu den ausgelegten Planungsunterlagen fristgerecht Stellung, weil in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhandenen Bebauungsplans bestehen:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6.
69.2	1. Für das gesamte Wohngebiet mit dem zentralen Zugang Stauffenbergstraße ergibt sich ein Verkehrsengpass mit Stau- und Unfallgefahr.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.7.
69.3	2. Die Lärmbelästigung steigt durch Verkehrslärm, Rangierlärm durch enge Ein- und Ausfahrten, Lärm durch Ladevorgänge, Lärm durch Werbefahnen und Einkaufswagen.	Es ist zutreffend, dass mit dem Vorhaben weitere Lärmemissionen verbunden sind. Im Rahmen des Lärmschutzkonzeptes werden mit Hilfe von verschiedenen Maßnahmen, wie insbesondere Lärmschutzwände, Einhausung der Lieferzone und lärmarme Ausführung des Fahrgassenbelages und der Einkaufswagen werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 bei der betroffenen benachbarten Wohnbebauung eingehalten.
69.4	3. Geruchsbelästigung durch Abgase und Abfall.	Geruchsbelästigungen durch Abfall sind bei ordnungsgemäßer Sammlung in den Räumlichkeiten der Lieferzone und regelmäßiger Entsorgung nicht zu befürchten. In der Annahme, mit Abgasen sind die Abgase des motorisierten Verkehrs gemeint, ist festzustellen, dass sich die Emissionen in der Regel auf Schadstoffbelastung und nicht auf Geruchsbelastung beziehen. Wie in der Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.47 erläutert, werden die Grenzwerte für Luftschadstoffe auch unter Berücksichtigung des vorhabenbedingten Verkehrs deutlich unterschritten

69.5	4. Belästigung durch Beleuchtung, Werbetafeln und Werbesäule.	Zu Lichtimmissionen: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.28. Zu Werbeanlagen: Die Einwendung zur Werbesäule läuft ins Leere, da auf diese bereits verzichtet wurde und nicht mehr Gegenstand der 2. Auslegung war. Mit einer rechtmäßigen Ausübung eines Gewerbes ist auch ein grundrechtlich gewährleisteter Anspruch auf Eigenwerbung verbunden. Zur Vermeidung von unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift der Umfang der Werbeanlagen und auf Werbung an der Stätte der Leistung eingeschränkt. Das Erfordernis zur Regelung der Beleuchtung von Werbeanlagen im Bebauungsplan kann nicht erkannt werden. Auch leuchtende Werbung darf nicht belästigend wirken. Im Falle unzulässiger Belästigungen besteht die Möglichkeit, mittels einer nachträglichen bauordnungsrechtlichen Anordnung eine tragfähige Lösung durchzusetzen.
69.6	5. Wärmeabstrahlung des gesamten Komplexes in der Nachbarschaft.	Die Überbauung und Versiegelung von bisher offenen Vegetationsflächen führt im Allgemeinen zu negativen kleinklimatischen Effekten. 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 in der Gesamtbetrachtung für den Stadtteil Kanzlerfeld nicht relevant.
69.7	6. Grundwasserbeeinträchtigung insbesondere bei starken Niederschlägen.	Die geplante Versiegelung der Grundstücksfläche spielt bei der Grundwasserneubildungsrate des gesamten Siedlungsgebietes keine Rolle. Wird wie im vorliegenden Fall das Niederschlagswasser überwiegend auf dem Grundstück versickert, sind die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und den Oberflächenabfluss gering. Vor diesem Hintergrund wurde das geplante Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht als grundsätzlich unproblematisch eingestuft und entsprechend dargestellt.
69.8	7. Leichtbauhallenoptik von vorne –Gefängnisoptik von hinten.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.
69.9	Auch wenn der Bebauungsplanentwurf nach Einwendungen geändert worden ist, sind die oben dargestellten Mängel nicht beseitigt	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 27.31.

	worden, sodass meine Einwendungen auch weiterhin Bestand haben.	
69.10	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist weiterhin unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, sodass Zweifel aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füssen steht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.12.
69.11		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
70	**Stellungnahme Nr. 70 Schreiben von *Name* vom 01.02.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
70.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39d nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.6.
70.2	1. Da ich im Kanzlerfeld aufgewachsen bin, habe ich den Bolzplatz in der Nähe meines Elternhauses immer zu schätzen gewusst. Kindergeburtstage sowie viele andere Nachmittage habe ich mit meinen Freunden beim Fußballspielen dort verbracht, sogar heute noch ist dieser Bolzplatz ein Treffpunkt für alle, die wieder in Braunschweig sind, um ihre Eltern zu besuchen. Der geplante Platz am Oscar-Fehr -Weg wird niemals diesen Stellenwert für uns haben können!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.18.
70.3	2. Ich beabsichtige, irgendwann mein Erbe anzutreten und das Einfamilienhaus meiner Eltern zu übernehmen. Wenn allerdings ein Riesen-Industriebau die Wiese entstellt, ganz zu schweigen von allen anderen Problemen, die dadurch verursacht werden (Lärm, KFZ- Emissionen, Geruchsbelästigung etc.), muss ich versuchen mein Erbe zu veräußem. Doch wer bitte, möchte mir dann dafür noch einen angemessenen Preis bezahlen? Das bedeutet für mich einen Wertverlust, den ich nicht verkraften kann, denn Herr Görge (der Verursacher) wird mich bestimmt nicht entschädigen wollen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.25.

70.4	3. Die Erhöhung der Mauer als Lärmschutz halte ich für völlig unzureichend, weil dadurch die ungünstigen Bedingungen für die direkten Anwohner nur noch verschärft würden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 12.72.
70.5	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung immer noch an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, sodass Zweifel aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füssen stehen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.12.
70.6		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
71	**Stellungnahme Nr. 71** **Schreiben von *Name* vom 28.01.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
71.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39d nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Das Kanzlerfeld- Südwest ist als Reines Wohngebiet ausgewiesen, indem sich keine Gewerbeflächen befinden dürfen und auch nicht befinden. In einem solchen Gebiet einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb anzusiedeln ist unserer Meinung nach nicht vereinbar mit dem Trennungsgrundsatz, § 50 BImSchG, zumal in räumlicher Nähe ein intaktes Einkaufszentrum besteht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.6.
71.2	Was wird aus dem bestehenden Zentrum, wenn der Vollversorger auf die andere Seite der Bundesalle wechselt? Durch den Leerstand wird es eine Verödung der Flächen und zu weiteren Schließungen der kleineren Geschäfte kommen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.48.
71.3	Es ist vielmehr zu vermuten, dass durch diesen Neubau nur die wirtschaftlichen Vorteile des Betreibers im Vordergrund stehen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.3.
71.4	Der Baukörper passt in seiner Ausdehnung, Höhe und Gestaltung nicht in das Ensemble, dass vor über 30 Jahren geplant und mit einer strengen Gestaltungssatzung versehen	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.4.

	wurde. Die den geplanten Bau umgebenden Einfamilienhäuser sind n u r anderthalb- geschossig gebaut und würden durch die geplante Höhe wesentlich überragt. Des Weiteren spricht eine Fassade aus Wellblech und mit Flachdach gegen die Gestaltung im Kanzlerfeld- Südwest mit überwiegend rostroten Klinkern und nur Satteldächem mit einer Neigung von 43°.	
71.5	Durch den geplanten Markt als Vollversorger muss mit einer eheblichen Zunahme des Verkehrs gerechnet werden. Das betrifft nicht nur den Einkaufsverkehr sondern auch den Parksuch-Verkehr und den Lieferverkehr.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.7.
71.6	Da die ausgewiesenen Parkplätze nicht breit genug sind, besonders für Eltern, die ihre Kinder im PKW transportieren, wird der Parksuchverkehr mit Lärm- und Abgasbelästigung zunehmen und in den anliegenden Straßen und Spielstraßen zu vermehrtem Verkehrsaufkommen führen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.8.
71.7	Weiterhin wird durch die Anlieferung der Waren, auch wenn eine Einhausung der Anlieferung geplant ist, der Lärm der an-und abfahrenden PKW und der Einkaufwagen zu starker Lärmbelastung der Umgebung führen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.9.
71.8	Es ist wissenschaftlich bewiesen das solcher Lärm und besonders auch der unterschwellige Gräuschpegel, der von z.B. klappernden Stahlseilen der Fahnenmasten, auch wenn die Seile innenliegend geführt werden, zu stressbedingten Schäden wie Bluthochdruck und Herzinfarkt führen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.10.
71.9	Ein weiterer kritischer Punkt ist die fast komplette Versiegelung des Gründstückes. Das wiederum führt zu einem erhöhten Aufkommen von Oberflächenwasser.	Durch die Versiegelung einer Grundstücksfläche erhöht sich nicht das Aufkommen von Oberflächenwasser, sondern allenfalls die Abflussspitze. Im Übrigen siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.50.
71.10	Die Zu- und Abfahrt für LKW auf die Stauffenbergstraße stellt ebenso ein Problem dar, weil die Breite der Straße eine Einfahrt in einem Zug nicht ermöglicht und damit auch eine Behinderung für den normalen Verkehr in und aus dem Kanzlerfeld Süd-West besonders zu Stoßzeiten ist.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.12.
71.11	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.12.

	Grundsätze verstoßen, sodass Zweifel aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füßen steht.	
71.12		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

Stadt Braunschweig

Anlage 7c
Stand: 27.03.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**
Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB vom 02. Januar bis 01. Februar 2017
(3. Auslegung)
Dieser Beteiligung lag der Stand der Planung vom 17. Oktober 2016 zugrunde

Lfd. Nr.	Stellungnahme Nr. 1 Schreiben der Kanzlei Blume. Wiemann. Kiesewetter vom 31.01.2017	Stellungnahme der Verwaltung
1.1	in der oben genannten Angelegenheit zeigen wir an, dass wir ***4 Namen*** im Verfahren zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39, vertreten. Die uns legitimierenden Vollmachten liegen als Anlage in Kopie an.	Die Interessenvertretung der Einwender durch das Rechtsanwaltsbüro wird zur Kenntnis genommen. Bei den Einwendern handelt es sich um Personen, deren Wohngrundstücke an das Grundstück des geplanten Lebensmittelmarktes angrenzen (Franz-Rosenbruch-Weg, Bergiusstraße).
1.2	Der nunmehr vorgelegte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39, enthält außer einigen Präzisierungen im Bereich des Lärmschutzes kaum Änderungen gegenüber der zuletzt ausgelegten Entwurfsfassung.	Der Grundzug der Planung und Planungsziel haben sich nicht geändert. Änderungen des Bebauungsplanentwurfes beziehen sich daher insbesondere auf die Behebung erkannter Mängel im Lärmschutz.
1.3	Angesichts dessen wiederholen wir daher zunächst unsere Einwendungen, die wir Ihnen mit den Schriftsätzen vom 14. August 2014 und 1. Februar 2016 in den vorangegangenen Beteiligungsrunden zugeleitet haben, soweit ihnen nicht abgeholfen worden ist. Kopien der Stellungnahmen haben wir vorsorglich noch einmal als Anlagen 1 und 2 in Kopie beigefügt.	Die dem Schriftsatz beigefügten Anlagen 1 und 2 werden in der Anlage 7a und Anlage 7b der Beschlussvorlage 18-09724 jeweils unter der lfd. Nr. 1 behandelt.
1.4	Sodann nehmen zu den zurzeit ausgelegten Planungsunterlagen ergänzend wie folgt Stellung: I. Verfahren 1. Die Wahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB halten wir weiterhin für verfehlt. Selbst wenn man davon ausginge, dass § 13a BauGB auf Planungen nach § 12 BauGB Anwendung finden kann, ergeben sich Zweifel an der Anwendbarkeit des § 13a BauGB. Der „normale" Bebauungsplan OE 21 soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan OE 39 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgehoben werden.	

	§ 13a Abs. 4 BauGB lässt indes ausdrücklich nur die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes entsprechend den Absätzen 1 bis 3 des § 13a BauGB zu, nicht hingegen die Aufhebung eines Bebauungsplanes. Dementsprechend spricht sich Krautzberger gegen die Möglichkeit der Aufhebung eines Bebauungsplanes in Anwendung des § 13a BauGB aus (vgl. Krautzberger in: Emst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Stand: 08/2016, § 13a Rn. 20). Auch wenn in der Literatur die Gegenauffassung vertreten wird, dass es wenig Sinn machen würde, die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes nach § 13a BauGB zu verfolgen, wenn die Aufhebung eines darunterliegenden älteren Bebauungsplanes nach dem förmlichen Verfahren im Sinne des § 1 Abs. 8 BauGB erfolgen muss und deshalb über den Wortlaut des § 13a Abs. 4 BauGB hinaus auch die Aufhebung eines „normalen" Bebauungsplanes nach § 13a BauGB möglich sein muss (vgl. Jaeger, in: Spannowsky/Uechtritz, BauGB, 2. Auflage, § 13a Rn. 33 m.w.N.), spricht neben dem Fehlen eines praktischen Bedürfnisses, worauf Krautzberger in seiner o.a. Kommentierung hinweist, eben auch der klare Wortlaut des § 13a Abs. 4 BauGB gegen die Möglichkeit der Aufhebung eines „normalen" Bebauungsplans im Wege des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Dass es vorliegend auch um die Aufhebung des Bebauungsplanes OE 21 geht, ergibt sich nicht zuletzt daraus, dass die Ausführungen in der Begründung des vorliegenden Planentwurfes OE 39 keinen Zweifel daran lassen, dass, denkt man sich den Bebauungsplan OE 39 hinweg, der alte Bebauungsplan OE 21 nicht wieder aufleben soll. Mit der vorliegenden Planung verabschiedet sich die Stadt Braunschweig vollständig und endgültig vom Bebauungsplan OE 21. Sie hebt diesen Plan auf, was im förmlichen Verfahren im Sinne des § 1 Abs. 8 BauGB erfolgen muss.	Die Aussage in der Begründung, der Bebauungsplan OE 21 trete außer Kraft, stellt lediglich klar, dass mit der neuen Norm die alte Norm außer Kraft tritt und nicht mehr anzuwenden ist. Dies ist nicht einer formalen Aufhebung eines Bebauungsplanes gleichzusetzen. Hierzu bedarf es der Durchführung eines förmlichen Aufhebungsverfahrens, vergleichbar mit einem Bebauungsplaneaufstellungsverfahren. Damit verbunden wäre eine ausdrückliche Beschlussfassung der Gemeinde einerseits und der inhaltlichen Auseinandersetzung mit den Auswirkungen einer Aufhebung andererseits erforderlich. Beides ist hier nicht der Fall. Im Übrigen wird das Bebauungsplanverfahren auf ein „Normalverfahren“ umgestellt. Insofern geht die Einwendung ins Leere.
1.5	2. Abgesehen davon dürfte die Wahl des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB auch deshalb fehlerhaft sein, weil das Vorhaben abwägungsrelevante Umweltauswirkungen hervorruft. Das OVG Münster hat am 10. April 2014 - 7 D 57/12.NE - entschieden, dass ein Bebauungsplan für ein UVP-vorprüfungspflichtiges Vorhaben (SO-Gebiet für einen Lebensmitteldiscountmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200 m2) nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden darf, wenn	Nach Kenntnis und Auswertung des Gerichtsurteils wurde das Bebauungsplanverfahren auf ein „Normalverfahren“ umgestellt. Die Begründung wurde entsprechend um einen Umweltbericht ergänzt.

	er abwägungsrelevante Umweltauswirkungen hervorruft. In dem vom OVG Münster entschiedenen Fall war eine Vorprüfung durchgeführt worden, und zwar mit dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen haben werde und daher auf eine detailliere Umweltprüfung verzichtet werden könne. Das OVG Münster monierte die fehlende Nachvollziehbarkeit der Vorprüfung; zudem sei der Begriff der erheblichen Umweltauswirkungen falsch ausgelegt worden. Der Lärmschutz sei im konkreten Fall ein abwägungsrelevanter Umweltbelang, wie sich aus den vielfältigen Lärmschutzfestsetzungen im Bebauungsplan ergebe. Hinzu komme, dass der Lärmrichtwert an einer Stelle nur um 1 dB(A) unterschritten werden, was ebenfalls abwägungsrelevant sei. Wenn es abwägungserhebliche Umweltbelange gebe, so das OVG Münster, müsse eine allgemeine Vorprüfung auch dazu führen, dass eine ausführliche Umweltprüfung durchgeführt werde - das Verfahren nach § 13 a BauGB könne dann nicht zur Anwendung kommen. Der vorliegende Fall liegt sehr vergleichbar, so dass aus den vom OVG Münster in der o.a. Entscheidung dargelegten Gründen das Aufstellungsverfahren nicht als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB hätte geführt werden dürfen.	
1.6	II. Planinhalt 1. a) Vergleicht man den Vorhabenplan mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, fällt auf, dass der Vorhabenplan in seinem räumlichen Geltungsbereich über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinausgeht. Dies betrifft namentlich die Bereiche des Vorhabenplanes, die der Außenerschließung zugeordnet sind (vgl. Anlage 2g). Nennenswerte Teile der Ein-/und Ausfahrtsbereiche befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vgl. Anlage 3a). Dadurch verstößt die Planung gegen § 12 BauGB. Nach § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das bedeutet, dass der Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans identisch sein kann mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er kann auch hinter dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zurückbleiben. Nicht zulässig ist es indes, einen Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bestandteil des vorhabenbezogenen	Für die Bereiche des Vorhaben- und Erschließungsplanes, die über den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinausreichen, setzt der Bebauungsplan OE 21 öffentliche Verkehrsfläche fest. Bei einem erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplanes OE 39 würde nichts anderes festgesetzt werden. Darstellungen bezüglich der Fahrbahnaufteilung und Gestaltung der Nebenanlagen innerhalb der Festsetzung „Öffentliche Verkehrsfläche“ haben keinen verbindlichen, sondern nur einen informativen Charakter. Es würde mit der Erweiterung des Geltungsbereiches kein neues Planungsrecht geschaffen werden. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kleiner gestaltet als der Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Umsetzung der baulichen Eingriffe innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche kann innerhalb des Durchführungsvertrages geregelt werden. Um auf der sicheren Seite zu sein, wird der Anregung gefolgt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird

	Bebauungsplanes zu machen, der in seinem räumlichen Geltungsbereich über die Grenzen des Plangebietes hinausreicht (vgl. Busse, in: SpannowskyfUechtritz, a.a.O., BauGB, § 12 Rn. 12). Diese - unzulässige - Abweichung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenplanes und des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt auch nicht nur eine bloße Formalität dar. Vielmehr ist es so, dass im Bereich der Lkw-Ausfahrt auf die Staufenbergstraße mindestens ein Baum beseitigt und anderer Stelle wieder eingepflanzt werden muss, um das Vorhaben realisieren zu können. Entsprechend verhält es sich mit einer Straßenleuchte. Es gilt: Ohne die Beseitigung von Baum und Leuchte kein Vorhaben. Mindestens, wenn und soweit dies so ist, müssen sich Vorhabenplan und vorhabenbezogener Bebauungsplan in Deckung bringen lassen. Dies ist hier nicht der Fall.	erweitert und der Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes angepasst.
1.7	b) Unabhängig davon muss, worauf wir in einer früheren Stellungnahme bereits hingewiesen haben, die angesprochene und als Planungsziel angegebene Verknüpfung des neuen Marktgeländes mit dem bestehenden Einkaufszentrum nordöstlich des Plangebiets bauleitplanerisch sichergestellt werden. Um dies zu erreichen, wird das Plangebiet neu abzugrenzen und nach Nordosten hin zu erweitern sein.	Zur Verbesserung der fußläufigen Verbindung zwischen altem und neuem Einzelhandelsstandort über die Bundesallee hinweg ist eine zusätzliche Querungshilfe zwischen dem Vollanschluss und dem benachbarten Knotenpunkt Bundesallee – Stauffenbergstraße – Adolf-Bingel-Straße geplant. Damit wird der wünschenswerten Verknüpfung der beiden Seiten entsprochen. Die geplante Fußgängerquerung ist im Vorhabenplan dargestellt und ist im Rahmen der Errichtung des Marktes herzustellen. Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für diese Maßnahme. Die Verpflichtung zur Ausführung und Kostenübernahme wird verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt. Eine bloße Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Festsetzung „Öffentliche Verkehrsfläche“ vermag nicht die verbindliche Umsetzung der erforderlichen Eingriffe und baulichen Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu regeln. Die diesbezüglichen Festsetzungsmöglichkeiten beschränken sich auf in § 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten Regelungsinhalte. Diese beschränken sich auf flächenhafte und nutzungsbezogene Festsetzungen. Der Anregung wird jedoch insofern gefolgt, als dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend der flächenhaften Ausdehnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes um die betroffene öffentliche Verkehrsfläche erweitert wird.

1.8	2. Zweifel bestehen, ob der Plan, der einen großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO vorbereiten soll, die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinreichend berücksichtigt. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO gilt bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschossfläche von mehr als 1200 m² die gesetzliche, wenn auch widerlegliche Vermutung, dass sie mit schädlichen Umwelteinwirkungen sowie mit nachteiligen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich, aber auch auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden verbunden sind. Nicht zuletzt wegen der zuletzt genannten typischen Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe enthalten sowohl das Landesraumordnungsprogrammarnm (LROP) als auch das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des ZGB Ziele und Grundsätze zum raumordnerischen Umgang mit derartigen Einrichtungen. Ein Bauleitplan, der gegen Ziele der Raumordnung verstößt, wäre bereits gemäß § 1 Abs. 4 BauGB unwirksam. Er liefe, sofern er auch Grundsätze der Raumordnung nicht hinreichend berücksichtigte, zudem Gefahr, gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB zu verstoßen. Der Begründungsentwurf für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan lässt nicht erkennen, dass die für großflächige Einzelhandelsbetriebe geltenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im geltenden LROP sowie im geltenden RROP des ZGB normiert sind, in der gebotenen Tiefe geprüft worden sind. Insbesondere fehlt eine Auseinandersetzung mit den bei Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe bedeutsamen Kriterien Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot. Das Gutachten des Büros Dr. Donato Acocella aus dem Jahre 2010 geht diesen Kriterien nicht konkret nach. Abgesehen davon ist es inzwischen nahezu sieben Jahre alt - und damit zu alt, um die Annahmen, es bestehe ein Bedarf für die in Rede stehende Einrichtung und die Ansiedlung führe nicht zu nachteiligen Auswirkungen u.a. auf andere zentrale Versorgungsbereiche, verlässlich stützen zu können. Hinzu kommt, dass sich die Planung auch mit den in Aufstellung befindlichen Festsetzungen des LROP 2016 und den dort vorgesehenen einzelhandelsbezo-	Im Rahmen der Verfahrensumstellung wurde das Einzelhandelsgutachten aktualisiert und die nach dem RROP sowie dem 2017 novellierten LROP erforderlichen Prüfkriterien angewandt. Danach wurde das Planvorhaben einer schärferen Betrachtung mittels einer Auswirkungsanalyse unterzogen. Die genannten Kriterien des Kongruenz-, Konzentrations- und Integrationsgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbotes wurden dabei beachtet. In dem aktualisierten Gutachten wurde ferner festgestellt, dass das Planvorhaben in seiner verträglichen Variante als Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung eingeschätzt werden kann. In diesem Fall gelten die landes- oder regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht. Ein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung kann insofern nicht festgestellt werden. Diesbezüglich verstößt das Planvorhaben auch nicht gegen das Abwägungsgebot.

	genen Grundsätzen und Zielen der Raumordnung auseinandersetzen muss. Die geplanten Zielfestlegungen haben mittlerweile, da das LROP 2016 kurz vor seiner Verabschiedung steht, einen Grad der Verfestigung erreicht, der es gebietet, sie als öffentliche Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen (vgl. BVerwG, BVerwGE 122, 364). Die auf Seite 5 des Entwurfs der Planbegründung angesprochene Mitteilung des Zweckverbandes Großraum Braunschweig vom 7. Oktober 2015, der zufolge die Planung aus raumordnerischer Sicht unbedenklich sei, liegt, soweit ersichtlich, nicht aus. Zu ihrem Inhalt kann daher nichts gesagt werden. Man wird aber annehmen können, dass sich die Stellungnahme des Zweckverbandes ihrerseits nicht mit dem aktuellen Stand des Entwurfs des LROP 2016 auseinandergesetzt hat. Die raumordnerischen Belange bedürfen daher insgesamt einer erneuten qualifizierten Betrachtung.	
1.9	In diesem Zusammenhang: Auf Seite 5 unten des Begründungsentwurfs ist davon die Rede, dass eine Betriebsverknüpfung des Nahversorgers mit dem vorhandenen Verbrauchermarkt in Lehndorf von mind. 10 Jahre sichergestellt werde. Was wurde genau vereinbart, wenn von „mind. 10 Jahren" die Rede ist? Ab wann läuft die Frist - ab Unterzeichnung des Grundstückskaufvertrages? Wann wurde unterzeichnet?	Die 10 Jahresfrist beginnt mit dem Tag der Eröffnung des neuen SB-Marktes. Insofern ist der Zeitpunkt der Unterzeichnung nicht relevant.
1.10	3. Zu einzelnen Festsetzungen: a) In der textlichen Festsetzung I ist eine Verkaufsflächenobergrenze vorgesehen: die sich auf das gesamte Plangebiet und alle dort denkbaren Betriebe bezieht. Derartige baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen werden in Literatur und höchstrichterlicher Rechtsprechung sehr kritisch gesehen (vgl. Bischopink, in: Bönker/Bischoping (Hrsg.), BauNVO, 2014, § 11 Rn. 166 ff m.w.N.), und zwar selbst in Sondergebieten gem. § 11 BauNVO (vgl. BVerwG, Urt. v. 3.4.2008 - 4 CN 3/07 -, BVerwGE 131,86 ff). Es erscheint daher zumindest fraglich, ob die Festsetzung einer auf das gesamte Plangebiet bezogenen Verkaufsflächenobergrenze in § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB eine Rechtsgrundlage finden kann.	Aus dem zitierten Urteil des BVerwG lässt sich nicht herleiten, dass die Festsetzung einer max. zulässigen Verkaufsfläche, wie in diesem Planverfahren vorgesehen, rechtsfehlerhaft sei. Das BVerwG hat klargestellt, dass eine gebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung unbedenklich sei, wenn in dem in Rede stehenden Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist, denn dann ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch. Dies trifft auf die Fallgestaltung dieses Bebauungsplanes zu. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem zugehörigen Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass ein einziger das Baugebiet ausfüllender Einzelhandelsbetrieb realisiert wird. Die Möglichkeit für sog. „Windhundrennen“ ist damit nicht gegeben.
1.11	b) Die Erweiterung der zeichnerisch festgesetzten GRZ von 0,4 auf insgesamt 0,8 in der textlichen Festsetzung II begegnet nach	Die zeichnerisch festgesetzte GRZ von 0,4 bezieht sich auf die baulichen Hauptanlagen. Unter Berücksichtigung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnenden

	wie vor Bedenken. Betrachtet man die Gesamtheit der baulichen Anlagen im Plangebiet anhand des Vorhabenplans, erscheint es doch sehr fraglich, ob sich wirklich ca. 900 m² nicht versiegelte Fläche finden lässt, die bei einer Gesamt-GRZ von 0,8 und einer Größe des Plangebiets von ca. 0,45 ha zu finden sein muss. Besteht zwischen dem Vorhabenplan und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Widerspruch, ist der Plan unwirksam.	Grundflächen von baulichen Nebenanlagen sowie Stellplätzen und deren Zufahrten wird nach textlicher Festsetzung für diese Anlagen eine max. zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen. Im Rahmen eines Sondergebietes wäre eine Festsetzung einer GRZ für Hauptanlagen auch bis zu 0,8 entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO möglich. Mit der hier vorgenommene Regelung wird das Hauptbauvolumen jedoch bewusst eingeschränkt. Die im Vorhabenplan dargestellten Freiflächen unterschreiten nicht den Flächenanteil von 0,2. Der Vorhabenplan steht somit nicht im Widerspruch zum Bebauungsplan.
1.12	c) Die textliche Festsetzung IV endet mit den Worten „..., Verkehrshinweisschilder. und bauliche Anlagen Lkw-Brücke.". Die letzten durch einen Punkt abgetrennten Worte hängen gleichsam in der Luft. Ist damit der Haltebereich für wartende Lkw gemeint?	Der zitierte Punkt als Satzzeichen ist ein Schreibfehler in der Aufzählung von ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Gemeint ist eine bauliche Anlage im Zusammenhang mit dem Haltepunkt für LKW zum Öffnen des Einfahrtsbereiches der Lieferzone. Die aktualisierte Planung verzichtet auf einen solchen Öffnungsmechanismus. Insofern erübrigt sich diese Einwendung.
1.13	d) Gemäß der textlichen Festsetzung VI 1.1. sind im Zusammenhang mit der Lärmschutzwand Franz-Rosenbruch-Weg vier hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Nach derzeitigem Kenntnisstand lässt sich die Festsetzung teilweise nicht realisieren. An dem Standort des westlichen der vier vorgesehenen hochstämmigen Bäume findet sich, orientiert man sich an den Eintragungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans/zeichnerische Festsetzungen, eine Straßenleuchte. Beides, hochstämmiger Laubbaum und Straßenleuchte, werden sich nicht ohne gegenseitige Beeinträchtigungen dort realisieren lassen.	Mit der Aktualisierung der Planung wird die Lage der Lärmschutzwand modifiziert. Damit entfallen auch die geplanten Bäume am Franz-Rosenbruch-Weg.
1.14	In der textlichen Festsetzung VI 1.2. ist davon die Rede, dass bei Abgang „entsprechende Ersatzpflanzungen" vorzunehmen seien. Wie ist der Begriff „entsprechende Ersatzpflanzungen" zu verstehen? Geht es darum, z.B. gleichgroße Bäume zu pflanzen? Oder gelten insoweit die Vorgaben der textlichen Festsetzung VI 2.1.? Die entsprechende Frage stellt sich zur Festsetzung VI 1.3. Auch dort ist von entsprechenden Ersatzpflanzungen die Rede.	Zur Klarstellung wurden die textlichen Festsetzungen VI 1.2 und VI 1.3 (in der aktualisierten Fassung VI 1.1 und VI 1.2) dahin gehend modifiziert, dass bezüglich der Definition der Qualität der Ersatzpflanzung auf den unbestimmten Rechtsbegriff „in gleichwertiger Weise“ in Anlehnung auf die Vorgaben des § 15 Abs. 2 BNatSchG zur Regelung von Ersatzmaßnahmen zurückgegriffen wurde.
1.15	In der textlichen Festsetzung VI 1.3. fehlt die Bezugnahme auf den Vorhaben- und Erschließungsplan. Bedeutet die dort ausgesprochene Verpflichtung zur dauerhaften Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher,	Die textliche Festsetzung VI 1.3 (in der aktualisierten Fassung VI 1.2) bezieht sich ausschließlich auf die Fläche zwischen der östlichen Grundstücksgrenze und der dazu pa-

	dass die in dem 3 m breiten Grünstreifen an der Ostseite des Plangebiets vorhandenen Bäume und Sträucher vollständig zu erhalten sind?	rallel verlaufenden Lärmschutzwand und regelt nur die Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher. Ein Bezug auf den Vorhaben- und Erschließungsplan ist nicht erforderlich.
1.16	Die textliche Festsetzung VI 1.4. verpflichtet dazu, je sechs Stellplätze eine Rosskastanie zu pflanzen. Die sich danach ergebenden ca. 10 Rosskastanien lassen sich im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht identifizieren. Der Unterzeichner findet nicht mehr als 8 Kastanienbäume.	Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind im nördlichen Randbereich der Stellplatzanlage weitere Baumstandorte für neu zu pflanzende Bäume dargestellt.
1.17	e) Die textliche Festsetzung VII 3. ist, wie bereits in vorangegangenen Stellungnahmen moniert, zu unbestimmt.	Die Nachbarschaft hat Anspruch auf die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm. Sofern diese überschritten werden, muss durch geeignete Maßnahmen die Einhaltung sichergestellt werden. Damit ist der von der Einwenderin nachgefragte erforderliche Schallschutz bestimmt. Dabei hat die Nachbarschaft keinen Anspruch auf eine bestimmte Form der Maßnahmen. Bei der textlichen Festsetzung handelt es sich um eine Ausnahmeregelung, um ggf. notwendige Änderungen im Rahmen der Ausführungsplanung bei der Ausführung der Lärmschutzwände unter Einhaltung der Orientierungs und Immissionsrichtwerte zu ermöglichen.
1.18	Die textliche Festsetzung VII 6. regelt nicht, in welche Richtung die Einkaufswagenboxen geöffnet werden dürfen. Die Konkretisierung sollte in den textlichen Festsetzungen erfolgen.	Es erfolgt eine entsprechende Konkretisierung der Festsetzung.
1.19	Im Entwurf der der Planbegründung - wie auch im schalltechnischen Gutachten - werden auf S. 20 sog. sonstige Maßnahmen aufgelistet, ohne dann aber im Bebauungsplan festgesetzt zu werden. Ob sie und ggf. wie sie im Durchführungsvertrag abgesichrt werden, entzieht sich der Beurteilung, weil der Inhalt des Durchführungsvertrages mangels Offenlegung nicht bekannt ist. Wir fordern erneut, auch die sonstigen Maßnahmen zum Gegenstand von Festsetzungen im Bebauungsplan zu machen. Dies nicht zuletzt auch deshalb, weil die betroffenen Anlieger, zu deren Schutz die sonstigen Maßnahmen dienen, keine Anspruchsgrundlage haben, auf die sie sich bei Nichtbeachtung der Vorgaben stützen könnten. Der Durchführungsvertrag wird keine unmittelbar drittschützenden Regelungen enthalten, auf die sich die Betroffenen berufen können. Nachbarschützende Festsetzungen, zu denen ihrem Inhalt nach die auf S. 20 angegebenen sonstigen Maßnahmen gehören, sind	Da der Durchführungsvertrag kein Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, muss er grundsätzlich nicht mit ausgelegt werden (BVerwG, Urt. v. 18.09.2004, 4 CN 3.02, Rn. 24; Ernst/Zinkahn/Bielenberg § 12 Rn. 137; Burmeister, Städtebaul. Verträge Rn. 189; Bracher/ Reidt/Schiller Bauplanungsrecht Rn. 1033). Eine Einschränkung besteht allerdings insoweit, als der Durchführungsvertrag Regelungen enthält, die für die Beurteilung des Planungsvorhabens durch die Bürger von wesentlicher Bedeutung sind. In diesem Fall müssen zumindest in der Planbegründung die wesentlichen Punkte behandelt werden. Alles, was mit dem Durchführungsvertrag im Zusammenhang steht und für die planerische Abwägung von Bedeutung ist, muss in der Begründung des Bebauungsplans dargestellt werden (Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg § 12 Rn. 131). Dies gilt z. B. bei einer kon-

	nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Das führt dazu, dass die Betroffenen gegen die Stadt nicht auf Umsetzung der Festsetzungen klagen können. Ebenso wenig können sie sich gegenüber Eigentümern und Betreibern des Marktgrundstücks in zivilrechtlichen auf drittschützende Festsetzungen des Bebauungsplans berufen. Dieser Nachteil ist nicht akzeptabel. Sind die sonstigen Maßnahmen erforderlich, um den gebotenen Immissionsschutz für die Nachbarschaft zu gewährleisten, muss es auch rechtlich möglich und abgesichert sein, dass sich die Betroffenen auf diese Maßnahmen berufen können.	kreten Ausgestaltung von Schallschutzmaßnahmen zugunsten der Nachbarschaft. Im Ergebnis besteht keine Verpflichtung, den kompletten Durchführungsvertrag bzw. seinen Entwurf mit auszulegen, aber eine Verpflichtung, die aus Sicht potentiell Betroffener wichtigen Regelungen des Durchführungsvertrags in der Begründung des Bebauungsplans darzustellen. Dies ist im konkreten Fall erfolgt.
1.20	4. Auch zu den Umweltbelangen (vgl. S. 6 ff. des Entwurfs der Planbegründung) verweisen wir auf die Ausführungen in den bisherigen Stellungnahmen. Nur einige ergänzende Hinweise: a) Auf S. 6 heißt es unter 4.: „Weiterhin sind die allgemeinen Maßgaben des Artenschutzes gemäß § 4 BNatSchG einzuhalten." § 4 BNatSchG enthält keine allgemeinen Maßgaben des Artenschutzes. Welche Vorschrift ist gemeint?	Bei dem zitierten § 4 BNatSchG liegt ein Schreibfehler vor. Gemeint ist der § 44 BNatSchG. Die Begründung wurde entsprechend korrigiert.
1.21	Auf S. 7 heißt es im vierten Absatz, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu dem Erhalt von Arten und Lebensgemeinschaften siedlungsbedingt sehr stark eingeschränkt sei, besonders schützenswerte Strukturen seien für das Gebiet nicht bekannt. Diese Aussage steht im Widerspruch zu den vorangestellten Ausführungen: „Die Bäume und Sträucher bilden größtenteils einen breiten, geschlossen Bestand, z.T. prägen ältere Bäume den Gehölzbestand. Gleichwohl erfüllen die Gehölze im Naturhaushalt wichtige Funktionen, z.B. zahlreiche Lebensraumfunktionen für die Tierwelt, die beispielsweise Brutplätze und Nahrungsquellen für verschiedene Vogelarten oder Lebensraum für Kleinsäuger, Insekten etc.. Von besonderer Wertigkeit sind in dieser Hinsicht vor allem die älteren Bäume mit einem gewissen Totholzanteil." Was gilt nun?	Hieraus lässt sich kein Widerspruch ableiten. Die Feststellung, dass die vorkommenden älteren Bäume mit einem gewissen Totholzanteil für den Naturhaushalt eine wichtige Funktion erfüllen und in dieser Hinsicht von besonderer Bedeutung sind, bedeutet nicht automatisch, dass hieraus ein besonderer Schutzanspruch für diese Struktur abzuleiten ist. Letztlich wird eine Wertigkeit dieser Struktur gewürdigt. Die Wertigkeit des Eingriffs fließt in die Abwägung ein. Mit der Verfahrensumstellung ist im Übrigen eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung erforderlich. In dieser wird die Wertigkeit der älteren Bäume mit Totholzanteil berücksichtigt.
1.22	Im Weiteren heißt es zum Unterpunkt „Tiere", dass das Plangebiet im hohen Maße unter menschlichem Einfluss stehe und daher für Tiere nur von mäßiger Bedeutung sei. Wie verhält sich diese Aussage zu dem o.a. Befund, dass nennenswerte Teile des Plangebiets eben doch besondere Funktionen für die Tierwelt erfüllen?	Auch hier lässt sich kein Widerspruch ableiten. In Bereichen, die in hohem Maße unter menschlichem Einfluss stehen, wie die Grünfläche mit Bolzplatz, sind Tiere anzutreffen, die gegenüber siedlungsbedingten Störungen tolerant sind. Veränderungen im Lebensraum können solche Arten üblicherweise innerhalb eines Siedlungsbereiches ausgleichen.

1.23	Zu Recht weist der Planentwurf in diesem Zusammenhang darauf hin, dass alle europäischen Vogelarten als besonders geschützt gelten und davon auszugehen sei, dass die Gehölze des Plangebietes siedlungstoleranten Vogelarten als Lebensraum und Brutstandort dienen. Dass es hinreichenden Ausweichraum in der Nähe gibt, wird allenfalls behauptet, aber nicht näher dargelegt.	Im Rahmen der Verfahrensumstellung wurde ein Umweltbericht angefertigt. In diesem Zusammenhang wurde unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten eine Erfassung der Brutvögel durchgeführt. Der Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten kann mit den im Rahmen der naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche kompensiert werden. Darüber hinaus werden auf dem Vorhabengrundstück zusätzlich Nistkästen für Höhlenbrüter aufgehängt.
1.24	Wiederum widersprüchlich erscheint es dann, wenn es heißt, dass festgestellt wurde, dass die Rasen- und Gehölzflächen als Jagdreviere für Fledermäuse geeignet seien, aber keine Anhaltspunkte für Nistplätze gefunden worden seien. Denn weiter oben wurde, wie bereits erwähnt, auf die besondere Wertigkeit der älteren Bäume hingewiesen, die einen gewissen Totholzanteil aufweisen. Vor diesem Hintergrund drängt sich dann doch die Frage auf, ob denn und ggf. wie gezielt nach Anhaltspunkten für Fledermausnistplätze gesucht worden ist? Angesichts der Strenge des Artenschutzrechts dürfte eine gesonderte Kartierung von Fledermäusen erforderlich sein.	Die Feststellung wurde von der unteren Naturschutzbehörde nach in Augenscheinnahme getroffen. Im Rahmen der Verfahrensumstellung und des damit erforderlichen Umweltberichtes wurde eine systhematische Erfassung von Fledermäusen durchgeführt. Im Untersuchungsgebiet konnten dabei Aktivitäten von drei Fledermausarten festgestellt werden. Die Aktivitäten bezogen sich dabei auf das Gebiet als Jagd- und Balzrevier. Fortpflanzungs- und Ruhestätten konnten nicht nachgewiesen werden. Der Verlust von Jagdhabitaten lässt sich mit Ausgleichsmaßnahmen kompensieren.
1.25	Ebenfalls widersprüchlich sind die Ausführungen zum Schutzgut Boden. Zu Beginn der Ausführungen unter Ziffer 4.2. heißt es, im Plangebiet seien stark kulturbeeinflusste Böden, teils auch künstliche und versiegelte Böden vorherrschend. Jedenfalls versiegelte Böden vermag der Unterzeichner auf den von ihm eingesehenen Luftbildern im Plangebiet nicht zu entdecken. Zu diesem Ergebnis kommt dann auch die Planbegründung, was allerdings dann zu der Frage drängt, warum im ersten Absatz der Ausführungen zum Schutzgut Böden von teils versiegelten Böden die Rede ist.	Der Begriff Plangebiet ist in der Tat in diesem Zusammenhang irreführend. Gemeint ist nicht der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes, sondern allgemein der Siedlungskörper, bzw. der Stadtteil; also ein Bereich, der über den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgeht. Hier ist unstrittig, dass der Siedlungskörper stark kulturbeeinflusste Böden, teils auch künstliche und versiegelte Böden aufweist.
1.26	Wenn auf S. 9 darauf hingewiesen wird, dass die Böden im Plangebiet nicht unerheblich schadstoffbelastet sind infolge der Nähe zur Bundesallee, rückt die Pufferwirkung der begrünten Bodenschicht und der darunter befindlichen weiteren Bodenschichten in den Vordergrund. Die begrünten Flächen sind wesentlich besser als nahezu vollständig versiegelte Dach, und Stellplatzflächen in der Lage, Schadstoffe, Stäube etc. aus der Luft aufzufangen und von den angrenzenden Wohngrundstücken abzuhalten. Es muss daher damit gerechnet werden, dass im Falle der nahezu 100 %-igen Versiegelung der Flächen bei Realisierung des	Die Aussage, dass die Böden im Plangebiet infolge der Nähe zur Bundesallee nicht unerheblich schadstoffbelastet seien, ist in der Begründung so nicht zu finden. Es wird dargestellt, dass Beeinträchtigungen des Bodens aufgrund der unmittelbar angrenzenden relativ stark befahrenen Bundesallee bestehen und aufgezählt, welche Schadstoffe dabei eine Rolle spielen. Im Rahmen einer Baugrunderkundung wurde der Schadstoffgehalt des Bodens ermittelt. Die untersuchten Schadstoffe weisen im Hinblick auf Bodenschadstoffklassen Werte auf, die deutlich unterhalb der Grenzwerte zur Zuordnung für unbelastete Böden liegen,

	Planinhalts die Schadstoffbelastung der angrenzenden Wohngrundstücke im Osten und Süden des Gebiets zunimmt. Die Feinstaub-Problematik in den Größenklassen PM 2,5 und PM 10 - ein zunehmend gravierendes Problem gerade in innerstädtischen Lagen - wird weiterhin ausgeblendet.	mit Ausnahme von Blei. Hier hat die Bodenanalyse eine geringfügige Überschreitung des Grenzwertes für unbelastete Böden zur uneingeschränkten Verwertung ergeben. Es wird nicht bestritten, dass die vorhandene Grünfläche mit ihrem Bewuchs in einem gewissen Umfang eine filternde Wirkung in Bezug auf Luftschadstoffe aufweist. Bei der Betrachtung der verkehrsbedingten Feinstaubbelastung der Luft wurde bisher auf die Stadtklimaanalyse von 2012 zurückgegriffen, mit einem Prognosehorizont bis 2015. Danach wurde die Schadstoffbelastung der Bundesallee als mäßig eingestuft. Mit einem berechneten Maximalwert von 21,5 µg/m³ für PM10 und 25,2 µg/m³ für NO_2 liegen die für 2015 prognostizierten Belastungen weit unter den gesetzlich festgelegten Grenzwerten von 40 µg/m³ für PM10 (Jahresmittelwert) und 40 µg/m³ für NO_2 (Jahresmittelwert). Die zusätzlichen Verkehre durch das Bauvorhaben und einer etwaigen Erhöhung der allgemeinen Verkehrsentwicklung auf der Bundesallee werden die verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen zwar erhöhen. Das erhöhte Verkehrsaufkommen wird jedoch nicht zu einer Überschreitung der Grenzwerte führen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass es der Stadt Braunschweig in den letzten Jahren gelungen ist, durch sinnvolle Maßnahmen aus dem Luftreinhalteplan, die verkehrsbedingten Schadstoffbelastungen deutlich zu senken. So wurde an der Verkehrsmessstation am stark befahrenen Altewiekring der Jahresgrenzwert von 40 µg/m³ seit 2014 eingehalten und in 2017 deutlich unterschritten. An der Hildesheimer Straße hat das Land Niedersachsen einen Passivsammler, der zur Bestimmung von NO2 installiert war, aufgrund der andauernden, deutlichen Unterschreitung der Grenzwerte von 40 µg/m³ im Jahr 2017wieder abgebaut. Der Standort an der Hildesheimer Straße ist bezüglich der Himmelsrichtung (NW-SO) und der Verkehrsströme in Richtung Innenstadt vergleichbar. Mit einer durchschnittlichen Verkehrsmenge/Tag (DTV) von ca. 28000 KFZ/Tag in 2015 ist die DTV ca. doppelt so hoch wie am Standort in der Bundesallee. In Bezug auf die bauliche Schluchtenbildung in Richtung Rudolfplatz ist der Standort an der Hildesheimer Straße außerdem klimatechnisch ungünstiger als der vorliegende Standort. Demzufolge ist davon auszugehen, dass im Bereich der Bundesallee, auch bei einer Steigerung der DTV für den Zeithorizont

		2030 mit ca. 15 % einschließlich des vorhabenbedingten Verkehrs die Grenzwerte bei den Luftschadstoffen mit Sicherheit deutlich unterschritten werden.
1.27	Recht sorglos behandelt wird der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Die Filterwirkung von begrünten Flächen ist deutlich höher als die von versiegelten Flächen, auf denen und über die das schadstoffbelastete Niederschlagswasser in die an die Versiegelungsschicht anschließenden tiefer gelegenen Bodenschichten eindringt. Zwar wird dieser Aspekt ansatzweise gesehen. Allerdings entbehrt die Aussage, dass ein besonderes Gefährdungspotenzial nicht gesehen „werde", einer näheren Begründung.	Wie unter 1.26 ausgeführt, liegen die verkehrsbedingten Luftschadstoffe von der Bundesallee und dem Vorhaben unter den Grenzwerten. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass ein hieraus resultierender Eintrag ins Grundwasser durch Niederschläge kein besonderes Gefährdungspotential bildet. Für die Entwässerung von Niederschlägen auf versiegelten Flächen ist eine Erlaubnis erforderlich. Mit dieser werden für die Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück ggfs. technische Vorgaben zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser vorgegeben. Bei einem ordnungsgemäßen Betrieb einer Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück ist davon auszugehen, dass auch andere ggfs. anfallende weitere Schadstoffe wie Reifenabrieb und Spuren von Motoröl, die mit dem Betrieb der Stellplatzanlage verbunden sein können, kein besonderes Gefährdungspotential bilden.
1.28	Wiederum widersprüchlich sind die Ausführungen unter Nr. 4.4 zu den Schutzgütern Klima und Luft: Zunächst die Betonung der hohen Bedeutung des Plangebiets bei der Kaltluftentstehung sowie der Filter- und Pufferwirkung der Gehölze gegenüber den Schadstoffeinträgen, die von der Bundesallee ausgehen. Ferner die Erwähnung der Zunahme der verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen dadurch, dass infolge der Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes ein höheres Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes zu erwarten ist. In deutlichen Widerspruch zu diesen Feststellungen tritt dann der letzte Absatz zu Nr. 4.4. Dort heißt es, dass aufgrund der Vorhabengröße und der bestehenden Vorbelastungen die klimaökologischen Auswirkungen insgesamt als unerheblich einzustufen seien. Eine Verschlechterung des stadtklimatischen und lufthygienischen Situation sei nicht zu erwarten. Die vorangegangenen Ausführungen sprechen im Grunde genommen deutlich für das Gegenteil.	Es ist zutreffend, dass hier ein Widerspruch besteht. Die Aussage, dass die offenen Vegetationsflächen des Plangebietes Funktionen bei der Kaltluftentstehung übernehmen, die als hoch einzustufen seien, ist unzutreffend. Richtig ist, dass offene Vegetationsflächen in einem Siedlungsraum grundsätzlich Funktionen bei der Kaltluftentstehung übernehmen. Ihre Bedeutung hängt u. a. von der Größe und dem Verlauf der Strömungsbahn ab. Im Allgemeinen sind Vegetationsflächen in der Größe der hier betrachteten Freifläche nur von kleinklimatischer Bedeutung und haben keine wesentliche Auswirkung auf das Siedlungsgefüge. Nach dem aktuellen Klimagutachten (Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012, Steinicke & Streifeneder, Richter & Röckle) wird daher das Planungsgebiet, wie auch der gesamte Stadtteil Kanzlerfeld, als Siedlungsklimatop mit einer geringen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und Siedlungserweiterung ausgewiesen. Die Aussage, dass eine wesentliche Verschlechterung der stadtklimatischen und lufthygienischen Situation nicht zu erwarten sei, weil aufgrund der geringen Vorhabengröße, der peripheren Lage zum Stadtgebiet und der bestehenden Vorbelastungen, die klimaökologischen Auswirkungen insgesamt als unerheblich einzustufen sind, steht hierzu nicht im Widerspruch.

1.29	b) Relativ breiten Raum nehmen die Ausführungen zum Thema Lärm ein (Nr. 4.5, Seite 11 ff.). Gleichwohl vermögen sie nicht zu überzeugen. Dazu im Einzelnen: Die Zahlen zum Verkehr, die im ersten Absatz der Nr. 4.5 genannt werden, finden sich so nicht im Gutachten der WVI aus 2014. Wurde ein neues Gutachten eingeholt? Derzeit sehen wir uns nicht in der Lage, die Ansätze nachzuvollziehen.	Im Rahmen der Umstellung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurden das Verkehrsgutachten und das Schallgutachten aktualisiert. In diesem Zusammenhang wurde eine erneute Verkehrszählung durchgeführt. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die zur Zeit laufende Aktualisierung des Verkehrsprognosemodells für die Gesamtstadt auf den Prognosehorizont 2030 entsprechende Zuwächse bei der Verkehrsbelastung auf der Bundesallee berücksichtigt. Die aktualisierten Gutachten gehen von den aktualisierten Verkehrsmengendaten aus.
1.30	Verwiesen wird im zweiten Absatz der Nr. 4.5. sodann auf das Schallgutachten des Büros AAS vom 29. Juli 2016. Das Gutachten leidet an grundlegenden Mängeln mit der Folge, dass eine auf das Gutachten gestützte, den Lärmschutz betreffende Abwägung nicht tragen würde. Wegen der Einzelheiten beziehen wir uns auf die Ausführungen des Sachverständigen Dr. Alphei, Akustikbüro Göttingen, vom 26. Januar 2017 (Anlage 3) und machen sie uns zu eigen.	Das Schallgutachten wurde im Rahmen der Verfahrensumstellung und der Projektaktualisierung überarbeitet. Etwaige Mängel wurden insoweit ausgeräumt. Die Ausführungen des Sachverständigen Dr. Alphei sind unter der lfd. Nr. 1.40 bis 1.53 wiedergegeben und mit einer Stellungnahme der Verwaltung kommentiert.
1.31	Ergänzend weisen wir darauf hin, dass die schalltechnische Prognose auch insoweit mangelhaft sein dürfte, als bei den Anlieferfahrten davon ausgegangen wird, dass die LKW in einem Zug bis zur Wartestelle und von dort dann einem weiteren Zug in die Entladehalle fahren. Diese Annahme ist unrealistisch. Die LKW-Anlieferung wird zu Zeiten erfolgen, in denen der Markt geöffnet ist. Die in Rede stehende Fahrgasse zwischen den Stellplätzen, durch die hindurch der Anlieferverkehr erfolgen soll, wird auch immer wieder von PKW befahren werden mit der Folge, dass LKW mehrmals anhalten und wieder anfahren müssen. Dies führt zu erhöhten Lärmbelastungen, die im Gutachten nicht abgebildet werden. Da an einigen Immissionsorten kein Puffer mehr vorhanden ist, weist das Gutachten die Machbarkeit des Vorhabens in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht nicht nach. Abgesehen davon muss bezweifelt werden, dass der tatsächliche Betrieb des Marktes und seiner emittierenden Einrichtungen dem in dem Gutachten unterstellten optimierten Ablauf entspricht.	Mit der Überarbeitung des Schallschutzkonzeptes wird auf diese Maßnahme zum Anlieferungsverkehr verzichtet. Nunmehr wird der Anlieferverkehr bis zur Lieferzone fahren und dort direkt das Rolltor betätigen können. Die mit dem Anhalten und wieder Anfahren verbundenen Geräusche sind in die Lärmbetrachtung eingeflossen. Mit dem projektierten Lärmschutzschirm vor der Ladezone wird die Einhaltung der Orientierungswerte und der Immissionsrichtwerte der südlich angrenzenden Bebauung sichergestellt.
1.32	5. Schließlich weisen wir noch auf folgende Punkte hin: a) Nicht deutlich wird, wie man sich das Leitungsrecht im Stellplatzbereich für die dort verlegte Leitung für die Wasserversorgung vorstellen muss. In der Begründung zu Ziffer 5.4 wird ausgeführt, dass eine Überbauung	Der Bebauungsplan setzt zeichnerisch die Lage des Leitungsrechtes zugunsten von Leitungsträgern fest, ohne den Inhalt abschließend zu regeln. Im Falle des Leitungsrechtes für eine Hauptleitung zur Wasserversorgung zugunsten der BS-Energy wird in den textlichen Festsetzungen unter dem

	und Bepflanzung der mit einem Leitungsrecht belasteten Fläche üblicherweise nicht zulässig ist - aus gutem Grund. Nun heißt aber weiter, dass eine Benutzung des Streifens für die Anlage von Stellplätzen nicht ausgeschlossen sei. Tatsächlich soll die mit einem Leitungsrecht belegte Fläche mitten durch eine große Zahl von Stellplätzen sowie durch den Haltebereich Lkw verlaufen. Warum stellt das, was üblicherweise, weil konfliktträchtig, zu unterlassen ist, hier keinen Konflikt dar? Was genau wurde vereinbart?	Kapitel „Hinweise“ dargelegt, dass alle baulichen Anlagen im Schutzstreifen der Wasserversorgung der Zustimmung von BS-Energy bedürfen. In der Begründung unter Ziffer 5.4 wird erläutert, dass der Schutzstreifen üblicherweise nicht überbaut werden darf (weil der Leitungsträger diesem üblicherweise nicht zustimmt – nicht weil bauliche Anlagen unzulässig sind), in diesem Fall aber eine Abstimmung mit dem Leitungsträger für die Stellplatzanlage vorliegt. Im Übrigen lässt der Bebauungsplan eine Überbauung durch Gebäude nicht zu.
1.33	Unter Nr. 5.9. l wird ausgeführt, die Trasse der Hauptleitung für die Wasserversorgung werde auf die Stellplatzfläche verlegt. Wer übernimmt die Verlegung, auf wessen Kosten?	Dies ist eine Folgemaßnahme des Vorhabens und wird vom Vorhabenträger auf seine Kosten veranlasst.
1.34	b) Bislang wurde die Planung mit der Sicherung der Nahversorgung begründet, nun geht es um eine „angemessene Vergrößerung der Verkaufsfläche". Ist der argumentative Ansatz nun ein anderer, müsste konsequenterweise dargelegt werden, dass und warum eine Vergrößerung der Verkaufsfläche notwendig und am bisherigen Standort nicht möglich ist.	Als der derzeitige Lebensmittelmarkt am Altstandort nach einer Zeit des Leerstandes den Betrieb aufnahm, war klar, dass eine langfristige Sicherung des Marktes eine angemessene Erweiterung der Verkaufsfläche erfordert. Zunächst wurde nach einer Lösung am Altstandort gesucht. Da dort eine angemessene Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht realisierbar ist, soll mithilfe des Bebauungsplanverfahrens das Planungsrecht auf der dem bisherigen Standort gegenüberliegenden Fläche geschaffen werden, um die Umsiedlung einschließlich einer angemessenen Erweiterung des derzeitigen Betriebes zu ermöglichen. Die Planung dient insofern der Sicherung der Nahversorgung. Die Kausalität und Planbegründung hat sich nicht geändert.
1.35	Die Frage nach der Planrechtfertigung, d.h. nach der städtebaulichen Erforderlichkeit stellt auch aus folgendem Grund neu: Ein Zeitungsbericht der Braunschweiger Zeitung vom 21.1.2017 berichtet, dass ein Kindergarten im Bezirk schließt, um der Schulkindbetreuung Platz zu machen . Die Kinder sollen in einen außerbezirklichen Kindergarten gehen. Die Fläche, die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant werden soll und im Bezirk liegt, war ursprünglich - und ist es planungsrechtlich nach wie vor - vorgesehen als Gemeinbedarfsfläche mit einer auf Kinder und Jugendliche zielenden Zweckbestimmung. Die Planrechtfertigung bedarf auch insoweit der Überprüfung und Plausibilisierung.	Die Versorgung eines Gebietes mit Einrichtungen für die Kinderbetreuung und Jugendspielplätzen sind soziale Infrastruktureinrichtungen zugunsten eines beschränkten Teils der Bewohner einer bestimmten Altersklasse und eine Aufgabe der kommunalen Daseinsfürsorge. Vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens wurde von der Fachverwaltung der Bedarf weiterer Kindergarten- und Krippenplätze im Stadtteil Kanzlerfeld überprüft. Ein Bedarf, der den Bau einer weiteren Kita im Stadtteil zwingend erfordert, lag nicht vor. Diese Feststellung wurde im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens mehrfach überprüft. Eine Übersicht über das aktuelle Kita-Angebot und den Bedarf, gegliedert nach Stadtbezirken und statistischen Bezirken, wird jährlich im Kita-Kompass der Stadt Braunschweig veröffentlicht. Die Stadt Braunschweig erfüllt seit 2014 eine Versorgungsquote von 40 % für Kinder

		unter 3 Jahren und von 100 % für Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahren. Diese Quote entsprach dem tatsächlichen Bedarf und der Nachfrage nach Betreuungsplätzen in Braunschweig. Inzwischen ist eine leichte Steigerung der Inanspruchnahme von Betreuungsplätzen erkennbar. Mit der Inbetriebnahme einer neuen Kita in Lamme im Frühjahr 2018 entstanden weitere Kapazitäten, sodass im Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel der wohnortnahe Bedarf an Betreuungsplätzen gedeckt ist. Auch aus der Aufgabe der Einrichtung in Lehndorf erwächst nicht die Notwendigkeit, auf der Fläche Bundesallee / Ecke Staufenbergstraße eine neue Einrichtung zu bauen. Die Sicherung der Nahversorgung ist gleichermaßen eine Aufgabe der kommunalen Daseinsfürsorge zugunsten aller Bewohner des Stadtteiles Kanzlerfeld. Nahversorgungseinrichtungen erfordern eine integrierte Lage. Der Sicherung der Nahversorgung durch Schaffung eines neuen Planungsrechtes zur Umsiedlung und Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelbetriebes in zentraler Lage des Stadtteiles wird insofern der Vorzug gegeben.
1.36	c) In den Planunterlagen ist nachzulesen, dass beabsichtigt sei, am bisherigen Supermarktstandort am David-Mansfeld-Weg einen Getränkemarkt zu etablieren. Der für diesen Bereich gültige B-Plan setzt den Standort als WA-Gebiet fest. Ein reiner Getränkemarkt der angedeuteten Größe wäre dort bauplanungsrechtlich unzulässig. - Was wiederum das gesamte planerische Konzept nördlich und südlich der Bundesallee in Frage stellen würde.	Warum ein Getränkemarkt mit einer Größe von ca. 400 m² Verkaufsfläche am Altstandort planungsrechtlich unzulässig sein soll, die Erweiterung des dort vohandenen Lebensmittelmarktes auf über 1000 m² hingegen als unproblematisch gesehen wird, kann nicht nachvollzogen werden.
1.37	<u>Fazit:</u> Bei Zusammenschau aller vorstehend und in vorangegangenen Stellungnahmen bereits gerügten Mängel und Ungereimtheiten bleibt festzustellen, dass die Planung in der vorliegenden Fassung das Bauplanungsrecht nicht richtig umsetzt.	Die von den Einwendern vertretene Auffassung, der Planung fehle es an der Planrechtfertigung und sie missachte den Trennungsgrundsatz ist nicht zutreffend. Die gerügte Anwendung des 13a – Verfahrens wird in Kenntnis neuer Rechtsprechung durch die Umstellung auf ein klassisches Aufstellungsverfahren ersetzt. Etwaige Mängel in der Abwägung und im Schallschutzkonzept werden korrigiert. Im Rahmen der Verfahrensumstellung wurden die Gutachten zum Thema Einzelhandel, Verkehr und Lärm aktualisiert und überprüft, ein Umweltbericht angefertigt, die Kubatur des Gebäudes verkleinert sowie die Gestaltung verbessert.
1.38	<u>Anlage 1</u> Wortlaut der Stellungnahme vom 14.08.2014 siehe lfd. Nr.1 der Anlage 7a, der Beschlussvorlage 18-09724	Wortlaut der Stellungnahme der Verwaltung siehe lfd. Nr.1 der Anlage 7a der Beschlussvorlage 18-09724

1.39	Anlage 2 Wortlaut der Stellungnahme vom 01.02.2016 siehe lfd. Nr. 1 der Anlage 7b der Beschlussvorlage 18-09724	Wortlaut der Stellungnahme der Verwaltung siehe lfd. Nr.1 der Anlage 7b der Beschlussvorlage 18-09724
1.40	Anlage 3 Schreiben von Akustikbüro Göttingen vom 26.01.2017 an *Name* Nachfolgend nehme ich Stellung zu der überarbeiteten Geräuschimmissionsprognose zum geplanten Lebensmittelmarkt im Franz-Rosenbruch-Weg in Braunschweig. lm Schreiben 16102b1 vom 26.01.2016 hatte ich ja bereits einige grundsätzliche Unzulänglichkeiten angesprochen. Teilweise sind nun Veränderungen im Gutachten vorgenommen worden. Allerdings bleiben noch Bedenken gegenüber der vorgelegten Prognose bestehen, auf die ich im Folgenden eingehe. Prinzipiell wurde versucht, eine Verringerung der Beurteilungspegel durch die Erhöhung der einen Schallschutzwand und absorbierende Ausführung Wandflächen des Marktgebäudes zu erreichen. Ziel der Geräuschimmissionsprognose muss es sein, darzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft bei dem Betrieb eines Marktes eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Betrachtungen zur Bauleitplanung sind in Ergänzung dazu möglich, können aber keine geringere Schutzwürdigkeit oder Schutzbedürftigkeit zur Folge haben, da die Abwägung sonst fehlerhaft wäre. Insofern reicht es hier aus, die Prognose bezüglich der Regelungen der TA Lärm zu prüfen. Zum Abschnitt *Untersuchungsmethodik* ist anzumerken, dass vom Verfasser nicht unterschieden wird zwischen den Regelungen der TA Lärm und der DIN 18005. Die Richtwerte der TA Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005 werden vermischt und so die Anforderungen teilweise falsch wiedergegeben: die Immissionsrichtwerte für MK-Gebiete der TA Lärm tagsüber/ nachts betragen 60/45 dB und nicht 65/50 dB. Pegelspitzen (maximale Pegel) sind dagegen in DIN 18005 nicht relevant. Die Abgrenzung ergibt sich aus den jeweils definierten Anwendungsbereichen der beiden Richtlinien. Das Vermischen der unterschiedlichen Werte ist verwirrend und legt nahe, dass der Verfasser die Grundregeln des Immissionsschutzes nicht geläufig sind. Die Regelungen der DIN 18005 haben in der Immissionsprognose nach TA Lärm nichts verloren.	Dem 1. Absatz kann uneingeschränkt gefolgt werden. Dies wurde in der vorliegenden Geräuschimmissionsprognose der AAS auch getan (vgl. u. a. Nr. 1 Aufgabenstellung 2. Abs. (S. 3) im Gutachten). Da es sich um ein Bauleitplanverfahren handelt, wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Abschnitt Untersuchungsmethodik ergänzend aufgeführt. Vom Gutachter wird mehrmals verdeutlicht, dass der verursachte Lärm als Gewerbelärm nach der TA Lärm zu ermitteln und zu beurteilen ist (u.a. S. 5, Abs. 1). Es ist richtig, dass die Immissionsrichtwerte für MK-Gebiete gem. TA Lärm 60/45 dB(A) betragen. Die Tabelle auf S.5 des Gutachtens vom 29.07.2016 könnte hier missverstanden werden. Hier werden sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm aufgeführt. Bei der TA Lärm ist der Immissionsrichtwert für Kern-, Dorf- und Mischgebiete gleich (60/45). Bei der DIN 18005 beträgt nur der Orientierungswert für Dorf- und Mischgebiete 60/45, der für Kerngebiete beträgt 65/55 bzw. 50. Dies hätte ggf. besser verdeutlicht werden können, hat aber keinerlei Auswirkungen auf die Prognose. Ergänzende Anmerkung: Im 2. Satz des ersten Absatzes führt der Einwender selber an, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 ergänzend angeführt werden können, nichts anderes wurde in der vorliegenden Geräuschimmissionsprognose der AAS getan.

1.41	Im Weiteren (Seite 6, 3. Absatz) wird so der Eindruck erweckt, dass die Immissionsrichtwerte einem Abwägungsprozess unterliegen könnten. Dies ist falsch, da die Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung vorgenommen wird, die Richtwerte der TA Lärm aber zwingend einzuhalten sind. Ausnahmen gibt es bei Gemengelagen, die hier aber nicht zur Debatte stehen. Insbesondere der letzte Satz des Abschnittes legt nahe, dass passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster) gegenüber gewerblichen Lärmquellen möglich wären. Dies ist ebenso falsch.	Es ist zutreffend, dass die Immissionsrichtwerte der TA zwingend einzuhalten sind. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend nachzuweisen. Eine Abwägung ist nur auf Ebene der Bauleitplanung möglich und wurde auch nicht in der Prognose vorgenommen. Auch passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster) wurden an keiner Stelle im weiteren Verlauf der Prognose diskutiert und sind auch nicht möglich, da der Immissionsort bei gewerblichen Geräuschquellen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster liegt.
1.42	Auf Seite 7, erster Abschnitt, wird auf das alternative Verfahren (zur Berechnung der Bodendämpfung) verwiesen. Dieses Verfahren wird in der vorliegenden Prognose notwendig, da die Prognose nicht in Frequenzbändern vorgenommen wurde, wie es in TA Lärm, A.2.3.1 als Normalfall beschrieben ist. Nur im Ausnahmefall, wenn nämlich die Emissionsdaten nur als Einzahlwerte zur Verfügung stehen, ist dies angezeigt. Die Emissionsdaten liegen für alle hier betrachteten Schallquellen in Terzbändern oder wenigstens in Oktavbändern vor. Ob die Abschätzung als Einzahlwert eine Abschätzung zur ungünstigen Seite hin ist, hängt dann vom Frequenzgang ab. So ist die Abschirmwirkung von Lärmschutzbauwerken bei tiefen Frequenzen geringer. Im vorliegenden Fall werden gerade ja Abschirmbauwerke notwendig, um die Immissionsrichtwerte einhalten zu können. Die Argumentation greift also zu kurz und muss für den vorliegenden Fall daher in Frage gestellt werden.	Im vorliegenden Fall wird richtigerweise das alternative Verfahren entsprechend der DIN ISO 9613-2 angewendet. Gemäß der TA Lärm A.2.3 „Detaillierte Prognose“ kann dieses Verfahren angewendet werden, wenn die Emissionsdaten nur als A-bewertete Schallpegel vorliegen. Sind nur A-bewertete Schallleistungspegel bekannt, können die Dämpfungswerte bei 500 Hz verwendet werden, um die resultierende Dämpfung abzuschätzen. Für die vorliegenden schalltechnisch relevanten Emittenten liegen die Emissionsdaten ausschließlich als Einzahlwerte vor (Bsp. Parkplatzgeräusche, Warenumschlag, Lkw Geräusch). Aus diesem Grund werden die Schallausbreitungsberechnungen gemäß TA Lärm bzw. DIN ISO 9613, Teil 2 mit der Mittenfrequenz von 500 Hz durchgeführt.
1.43	Im vierten Abschnitt wird der Eindruck erweckt, dass die Berücksichtigung von $C_O = 0$ eine Abschätzung zu sicheren Seite wäre. Bei den geringen Abständen wie im vorliegenden Fall spielt C_O allerdings keine Rolle, daher wird hier auch nichts zu sicheren Seite hin abgeschätzt.	Die meteorologische Korrektur Cmet ist nach DIN ISO 9613-2 zu berechnen. Hierbei spielen die Höhen der Schallquellen und der Immissionsorte sowie die Entfernungen zwischen Emittenten und Immissionsorten eine entscheidende Rolle. Im vorliegenden Fall ist die Entfernung von den Emittenten zu den Immissionsorten gering, so dass Cmet vernachlässigt werden kann. Richtigerweise wurde daher in der Prognose auch C0 = 0 dB gesetzt. Dies entspricht einer Mitwindsituation, so dass es sich in gewisser Weise schon um einen pessimalen Ansatz handelt.
1.44	Auf Seite 8 wird eine Gleichung angegeben, die angeblich aus der DIN ISO 9613-2 stammen soll. Dort ist sie so allerdings nicht vorhanden: Es gilt.: L_{fT} (DW) = L_W + D_C – A	Die Gleichung trifft in der DIN ISO 9613-2 zu für die Rechnung in Oktavbändern. Für die Ansätze und Ergebnisse der Prognose spielt dies jedoch keine Rolle. Der Einwender hat sehr wohl verstanden, dass in der Prognose nach dem Verfahren nach Abschn. 7.3.2 der DIN ISO 9613-2 gerechnet wurde, bei dem

	Dabei ist LW der Oktavband-Schallleistungspegel der Punktschallquelle, in Dezibel, bezogen auf eine Bezugsschallleistung von einem Picowat. (1 pW)- Also eben gerade nicht der A-bewertete Schallleistungspegel. A bezeichnet in dieser Formel die Oktavbanddämpfung! Es wird also eine Formel ohne Herleitung verwendet und behauptet, sie wäre in einer Richtlinie so dargestellt, was aber nicht stimmt. Dies ist irreführend und kann gerade in einer so knapp gerechneten Untersuchung nicht toleriert werden!	die Schallausbreitungsrechnung auf der Basis der Mittenfrequenz von 500 Hz durchgeführt wird, denn genau dies hat er mehrfach als aus seiner Sicht kritikwürdig angesprochen.
1.45	lm letzten Absatz wird auf Anmerkung 1 der DIN ISO 9613-2 verwiesen, um die Berechnung allein im 500 Hz Frequenzband zu rechtfertigen. Daher sei die Anmerkung hier wiedergegeben: *Sind nur A-bewertete Pegel Schallleistungspegel der Schallquellen bekannt, können die Dämpfungswerte bei 500 Hz verwendet werden, um die resultierende Dämpfung abzuschätzen.* Bei Berechnungen lediglich im Frequenzband 500 Hz kann die Dämpfung also nur geschätzt werden. Dieses Verfahren ist für eine detaillierte Prognose nicht geeignet. Die Genauigkeit der Pegel für Breitbandquellen bezogen auf die hier vorhandenen Höhen und Abstände kann dagegen nach DIN ISO 9613-2 mit - ±3 dB abgeschätzt werden für Situationen, wo weder Reflexionen noch Abschirmung auftreten. Im vorliegenden Fall sind aber Reflexionen und Abschirmungen für die berechneten Pegel relevant, daher kann die Genauigkeit auch deutlich geringer sein. Die Ergebnisse der Berechnungen liegen daher nicht auf der sicheren Seite, wie auf Seite 9, Absatz 2 behauptet sondern sie entsprechen einer Schätzung.	Das alternative Verfahren nach Abschn. 7.3.2 der DIN ISO 9613-2 ist das für derartige Prognosen übliche Verfahren und nach TA Lärm, Abschn. A2.3.1, für eine detaillierte Prognose zulässig.
1.46	Auf Seite 9 wird behauptet, dass die Immissionen des öffentlichen Straßenverkehrslärms nach RLS 90 beurteilt würde. Die RLS-90 ist eine Berechnungsvorschrift. Beurteilt wird der Verkehrslärm für die lmmissionsprognose nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) unter den Voraussetzungen, die die TA Lärm vorgibt. In der Bauleitplanung unterliegen die Orientierungswerte dem Abwägungsprozess in den Grenzen der Verkehrslärmschutzverordnung. In der hier vorliegenden Prognose werden unterschiedliche Richtlinien miteinander vermengt, die eben gerade trennscharf auseinanderzuhalten sind, damit man deren Wirkung nachvollziehen kann.	Gem. Nr. 7.4 der TA Lärm sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich vermindert werden, soweit sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht um mindestens 3 dB(A) erhöhen, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden. Der Beurteilungspegel für den Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen ist zu berechnen nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90). Auf

		Seite 9 werden die o. g. Kriterien richtig abgeprüft.
1.47	Auf Seite 11, Absatz 2 wird ohne weitere Erklärung behauptet, eine Vorbelastung wäre nicht vorhanden. Ohne Angaben, warum eine Vorbelastung nicht vorhanden ist, kann diese Aussage nicht akzeptiert werden und es wäre nachzuweisen, dass die Zusatzbelastung mindestens 6 dB unterhalb der Immissionsrichtwerte bleiben wird.	Diesem Einwand kann nicht gefolgt werden. Sowohl der Gutachter als auch die Untere Immissionsschutzbehörde haben das Plangebiet und die Umgebung im Vorfeld besichtigt. Eine Vorbelastung durch Anlagen, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen ist hier nicht gegeben. Ob der Gutachter der Einwender einen solchen Ortstermin durchgeführt hat, ist nicht ersichtlich.
1.48	Auf Seite 12 wird angegeben, dass Mitarbeiter nicht auf dem Kundenparkplatz parken dürfen. Wo parken die Mitarbeiter dann? Dies ist weltfremd und daher als Grundlage für die Berechnung nicht geeignet. Eine andere Frage ist, ob ein Betrieb ohne den Nachweis für Parkplätze der eigenen Mitarbeiter überhaupt genehmigungsfähig ist? Dies ist eine rechtliche Frage, die von hier nicht geklärt werden kann.	Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfes werden die Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf nach den Ausführungsbestimmungen der NBauO zugrunde gelegt. Der Stellplatznachweis umfasst sowohl die Kunden- als auch Mitarbeiterstellplätze.
1.49	Auf Seite 13, drittletzter Absatz wird der Zuschlag für den Durchfahrtanteil halbiert. Dies sieht die Parkplatzlärmstudie nicht vor. Letztlich kommt es nämlich darauf an, wo auf der Fläche die Mitarbeiter dann parken. Es ist also entweder das zusammengefasste Verfahren nach Richtlinie zu verwenden oder das getrennte Verfahren. Das getrennte Verfahren ist im vorliegenden Fall eigentlich auch angeraten, da die Fahrgassen und die Stellplätze als Quellen örtlich präziser festgelegt werden können und so die zu erwartende Abschirmwirkung von LS-Maßnahmen realistisch modelliert werden können. Das zusammengefasste Verfahren liefert dagegen nur eirıe Abschätzung aufgrund der Verteilung aller Vorgänge auf den gesamten Parkplatz.	Bei der Parkplatzlärmstudie handelt es sich um eine Empfehlung. Die Parkplatzlärmstudie stellt zwar den Stand der Technik dar und wurde in der vorliegenden Prognose auch angewendet. Im Einzelfall kann jedoch in begründeten Fällen von den in dieser Studie genannten Zuschlägen und Annahmen abgewichen werden. Dies ist im vorliegenden Fall mit ausreichender Begründung erfolgt. Im Übrigen wurde in der Aktualisierung des Gutachtens vom 23.04.2018 nunmehr das getrennte Verfahren angewandt.
1.50	Auf Seite 18 wird davon ausgegangen, dass auch das Dach der Anlieferung ein Schalldämm- Maß von 40 dB ohne Weiteres erreichen würde. Dem ist üblicherweise nicht so. Leichte Dächer weisen viel mehr eine deutlich geringere Schalldämmung auf. Eher typisch sind hier R'_w, = 25 dB zum Beispiel für Trapezblechkonstruktionen. Hier fehlen die entsprechenden Vorgaben für die spätere Realisierung. Nimmt man an, dass z.B. ein Dach mit nur R'_w, = 25 dB hergestellt würde, dann resultierte ein Schallleistungspegel der Dachfläche von ca. L_{WA} = 87 dB. Damit wäre eine stärkere Schallquelle als das betrachtete Tor vorhanden, die bei freier Schallausbreitung am Immissionsort 4 einen Pegel von $L_{A,Dach} \approx$ 37,0 dB erzeugen würde und	Die gestellten Anforderungen sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren durch geeignete und nachvollziehbare Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Entsprechende Auflagen werden in der Baugenehmigung erteilt. In der Aktualisierung des Bebauungsplanes wird eine Festsetzung zur Einhaltung eines Schalldämm-Maßes von ≥ 40 dB bei den Außenbauteilen der Ladezone ergänzt.

	damit eine - wenn auch nur geringe - Pegelerhöhung am Immissionsort bewirkte. Die Darstellung und Nennung der Schallschutzmaßnahmen wie Schalldämmung der Einhausung (Wände, Dach) der Ladezone mit Bauteilen muss die mindestens $R'_{w,R} \geq 40$ dB erreichen, fehlt aber in der Zusammenstellung der Maßnahmen (Zusammenfassung Seiten 25 u. 26).	
1.51	Auf Seite 19 wird von einem Prognosewert von 73 dB(A) für den maximalen Schallleistungspegel der Rückkühler angesetzt. Hier ist eine Berücksichtigung einer zu vemeidenden Tonhaltigkeit als Vorgabe notwendig. Die Definition eines Vorgabe-Spektrums ist auch daher notwendig, da die Berechnungen ja nur für 500 Hz durchgeführt wurden, Rückkühler aber auch maßgebliche Frequenzanteile unterhalb von 500 Hz aufweisen und oft tonhaltig und/ oder tieffrequent sind.	Haustechnischen Anlagen wie z.B. Rückkühler sind körperschallentkoppelt zu montieren und nach dem Stand der Technik ohne tonale Komponente entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu errichten. Auch dies ist eine entsprechende Auflage im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.
1.52	Auf Seite 20 wird eine notwendige Absorption bzw. eine Verminderung des Reflexionsschalls um $\Delta L_\alpha \geq 4$ dB angesetzt. Übliche absorbierende Maßnahmen an Lärmschutzbauwerken werden hochabsorbierend ausgeführt, also mit $\Delta L_\alpha \geq 8$ dB. Der geringere angesetzte Wert entspricht nicht dem Stand der Lärmminderungstechnik. lnsbesondere wäre zu prüfen gewesen, ob durch die wirksamere Absorption ggf. die sehr große Höhe der Lärmschutzwand südöstlich hätte verringert werden können.	Mit dem vom Gutachter angesetzten 4 dB werden die Immissionsrichtwerte eingehalten. Die Anwendung höherer Werte bringen hier nur eine marginale Verbesserung.
1.53	Die Betrachtungen zur Qualität der Prognose gehen weiterhin davon aus, dass keine Abschirmung vorliegt. Als Pegelminderungsmaßnahmen sind aber genau Abschirmbauwerke vorgeschlagen worden. Bei einem Erwartungswert im ungünstigsten Fall von -0,1 dB unter dem Richtwert, ist unter Beachtung der zusätzlichen Unsicherheiten bezüglich des Einflusses der Abschirmung und der Reflexionen die Unterschreitung des lmmissionsrichtwertes weiterhin nicht sichergestellt.	Bei Prognoseberechnungen ist die Ermittlung des Beurteilungspegels immer mit einer gewissen Prognoseunsicherheit verbunden. Dabei sind sowohl Schwankungen nach oben als auch nach unten vom wahren Wert zu erwarten. Mit der Prognoseberechnung soll die Einhaltung eines Immissionsrichtwertes nachgewiesen werden. Die Frage, wann der Immissionsrichtwert unter Berücksichtigung der Prognosegenauigkeit als eingehalten anzusehen ist, wird in den Bundesländern nicht einheitlich beantwortet. In den meisten Bundesländern wird davon ausgegangen, dass für die Betrachtung maßgeblich ist, was bei einer eventuellen Nachmessung festgestellt werden wird. Für die Abschätzung, ob bei einer Nachmessung unter Berücksichtigung des dann üblicherweise anzubringenden Messabschlags von 3 dB(A) gemäß Nr. 6.9 der TA Lärm die Einhaltung des Immissionsrichtwertes nachgewiesen wird, ist eine Betrachtung des Feh-

		lers notwendig, der sich aus den Prognoseunsicherheiten der einzelnen Geräuschquellen ergibt. Dazu muss zunächst der prognostizierte Beurteilungspegel kleiner als der Immissionsrichtwert (IRW) oder gleich dem IRW (mathematische Rundung) sein. Eine Berechnung der Standardabweichung für den maßgeblichen Emittenten (hier: Parkplatz) wurde in der vorliegenden Geräuschimmissionsprognose vorgenommen. Es errechnet sich ein oberer Vertrauensbereich zu La = Lr + 2,3 dB. Bei Berücksichtigung weiterer Geräuschquellen wird der obere Vertrauensbereich kleiner. In der vorliegenden Geräuschimmissionsprognose wurden weiterhin konservative Annahmen getroffen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Immissionsrichtwerte tags und nachts sicher eingehalten werden.
1.54		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren wurde auf ein „Normalverfahren“ umgestellt. In diesem Zusammenhang wurden das Einzelhandelsgutachten, das Verkehrsgutachten sowie das Schallgutachten überarbeitet. Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht einschließlich einer Eingriffsbilanzierung angefertigt. Der Vorhabenentwurf wurde in verschiedenen Parametern geändert. Die Änderungen betreffen insbesondere die Reduzierung der Verkaufsfläche und des Bauvolumens, die Gestaltung und das Schallschutzkonzept. Auf dieser Grundlage wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert und werden gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
2	**Stellungnahme Nr. 2** **Schreiben von *Name* vom 10.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
2.1	Ich wende ich mich gegen das geplante Bauvorhaben mit folgender Begründung: Das geplante Gebäude ist zu groß, zu hoch und fügt sich auch von seiner optischen Gestaltung her in keiner Weise in die bestehende Bebauung ein. Es gehört aufgrund seiner Ausmaße und seines Erscheinungsbildes und der von ihm ausgehenden Emissionen nicht in ein reines Wohngebiet, nicht mal in ein allgemeines Wohngebiet, sondern vielmehr in ein Gewerbegebiet, auch im Hinblick auf das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen.	Das überarbeitete Einzelhandelsgutachten bestätigt, dass der geplante Lebensmittelmarkt als wohnortbezogener Nahversorger eingestuft werden kann. Ein Nahversorger erfordert eine integrierte Lage innerhalb eines Wohnstandortes. In der Nachbarschaft befinden sich neben einzelnstehenden Einfamilienhäusern auch gereihte Baustrukturen, die, wenn auch kleinteilig, längere geschlossene Baukörperabschnitte bilden. Entsprechende großformatige Bauformen sind auch auf der nördlichen Seite der Bundesallee zu finden. Insofern sind die Abmessungen durchaus als verträglich zu betrachten. Im Übrigen ist die Betonung eines Standortes, insbesondere

		der Ortsmitte, durch die Architektur, die Ausformung des geplanten Gebäudes als Solitär und die Wahl von Baumaterialien ein legitimer städtebaulicher Belang. Es besteht nicht der Anspruch, die neue Bebauung quasi gestaltungsgleich mit den rückwärtig liegenden Wohngebäuden herzustellen. Die vorgesehene Nutzung und die Lage an der Bundesallee rechtfertigen einen eigenständig wahrnehmbaren Baukörper. Gleichwohl wurden bei der Überarbeitung des Vorhabens in der Gestaltung Stilelemente der örtlichen Bauvorschriften des angrenzenden Bebauungsplans aufgenommen.
2.2	Das Argument der Stadt, sie hätte für die Nahversorgung der Bürger zu sorgen und ohne den geplanten Neubau würde Herr Görge seinen Standort im Kanzlerfeld als unrentabel aufgeben, so dass die Nahversorgung gefährdet wäre, vermag in keiner Weise zu überzeugen: Der bestehende Görgemarkt floriert bestens, denn wann immer ich den Laden betrete, sind dort zahlreiche Kunden anzutreffen, besonders natürlich von Donnerstag bis Samstag. Hat Herr Görge denn entsprechende Bilanzen des Kanzlerfelder Görgemarktes vorgelegt, aus dem Unrentabilität des Ladens in der jetzigen Form zweifelsfrei zu entnehmen ist? Der bestehende Görgemarkt reicht von seiner Größe her aus, um die Nahversorgung der Kanzlerfelder sicher zu stellen. Die geplante erhebliche Vergrößerung durch den Neubau kommt lediglich dem Streben Herrn Görges nach Gewinnmaximierung entgegen, weil er hofft, durch den Neubau noch mehr Kunden aus dem Durchgangsverkehr auf der Bundesallee abzugreifen. Die damit verbundenen Nachteile (Lärm, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Zerstörung des Stadtbildes) sind dann von den Anwohnern zu tragen, obwohl sie kein Interesse an dem Neubau haben.	Bereits in der Nahversorgungsuntersuchung für die Gesamtstadt Braunschweig aus dem Jahr 2004 wurde für den Nahversorgungsteilbereich Kanzlerfeld konstatiert: „Aufgrund der sehr geringen Verkaufsflächen der zwei im Teilbereich ansässigen Lebensmittelbetriebe erscheint die Nahversorgung langfristig gefährdet…“ Die in der Untersuchung erfassten zwei Lebensmittelbetriebe wurden tatsächlich geschlossen. Der im Stadtteilzentrum David-Mansfeld-Weg befindliche Markt konnte nach einiger Zeit des Leerstandes wiederbesetzt werden. Bei den Verhandlungen wurde aber deutlich, dass zur langfristigen Sicherung eine Vergrößerung der vorhandenen Verkaufsflächen notwendig ist. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche innerhalb des Bestandes ließ sich nicht realisieren. Eine Vergrößerung durch Erweiterung des Gebäudekomplexes ist aufgrund der komplexen Eigentumssituation nicht realistisch. In dem vom Rat der Stadt Braunschweig 2010 beschlossenen Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche wurden zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche definiert. Im Versorgungsteilbereich Kanzlerfeld wurde 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. Vor diesem Hintergrund ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes OE 39 „Franz-Rosenbruch-Weg“ zur Realisierung eines Lebensmittelbetriebes erforderlich, um die Aufgabe der Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zu erfüllen. Damit ist ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB gegeben. Die Verlagerung des Betriebes auf die andere Seite der Bundesallee, einschließlich einer angemessenen Vergrößerung der Verkaufsfläche, ermöglicht die Sicherung des ansässigen Betriebes innerhalb des für den Stadtteil festgelegten Nahversorgungsbereiches. Gleichwohl sind die Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm der benachbarten Wohnbebauung einzuhalten in Bezug auf hinzutretende Emissionen.
2.3	In ihrem „Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche von 2010" spricht sich die Stadt dafür aus, lediglich als Ausnahmeregelung (!!!) in Stadtquartieren mit mindestens 5.000 Einwohnern im Nahbereich eines Marktstandortes die Bruttogeschossfläche eines Vollsortimenters bis zu 1500 m² zuzulassen, sofern dadurch keine benachbarten Zentren negativ tangiert werden. Zunächst einmal stellt sich hier die Frage, was die Stadt zu so einer Aussage bewogen hat? War diese Regelung auf Drängen von Unternehmerseite erfolgt oder welche sachlich nachvollziehbaren Argumente lagen dem zu Grunde? Darf es denn sein, dass eine solche Ausnahmesituation hier schon deshalb angenommen wird, weil ein Unternehmer mit der Schließung seines Geschäftes droht, sofern man all seine Wünsche nicht erfüllt?	Im Jahr 2004 wurde eine Nahversorgungsuntersuchung für den gesamten Stadtbereich in Auftrag gegeben, um einen Überblick über konkrete Handlungsbedarfe und Entwicklungspotentiale zur Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung zu erhalten. Auf Grundlage der Untersuchungen wurden Handlungsempfehlungen formuliert, die in der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes von 2005 aufgenommen wurden. Der Rat der Stadt hat das Einzelhandelskonzept einstimmig bestätigt und beschlossen, die Empfehlungen der Einzelhandelsuntersuchung umzusetzen.
2.4	Im Acocella-Gutachten von 2004 ist für Braunschweig im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein Versorgungsgrad von 107 % ermittelt worden. Seit dem Gutachten von 2004 sind in Watenbüttel und Lehndorf ein neuer Lidl-Markt und ein neuer Rewe-Markt gebaut worden, zudem wurden die bestehenden Märkte Aldi und Penny durch größere Neubauten ersetzt. Dies hat sich	Auch wenn für die Gesamtstadt eine rechnerische Vollversorgung von 107 % ermittelt wurde, so wurde in der gleichen Untersuchung konstatiert, dass für den Nahversorgungsbereich Kanzlerfeld im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel nur ein Versorgungsgrad von ca. 35 % vorliegt. Darüber hinaus wurde in der Untersuchung festgestellt:

	auch positiv auf die Nahversorgung im Kanzlerfeld ausgewirkt. Der sehr gute Versorgungsgrad in Braunschweig bedeutet aber auch, dass jeder zusätzliche Markt oder massive Flächenerweiterungen im Bestand nicht per se zu einer weiteren Angebotsverbesserung führen. Vielmehr würden dadurch lediglich Umsatzumverteilungen und ggf. Betriebsschließungen gefördert werden...."	„Aufgrund der sehr geringen Verkaufsflächen der zwei im Teilbereich ansässigen Lebensmittelbetriebe erscheint die Nahversorgung langfristig gefährdet…“ Die in der Untersuchung erfassten zwei Lebensmittelbetriebe wurden tatsächlich geschlossen. Der im Stadtteilzentrum David-Mansfeld-Weg befindliche Markt konnte nach einiger Zeit des Leerstandes wiederbesetzt werden. Bei den Verhandlungen wurde aber deutlich, dass zur langfristigen Sicherung eine Vergrößerung der vorhandenen Verkaufsflächen notwendig ist. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche innerhalb des Bestandes ließ sich nicht realisieren.
2.5	Ein riesiger neuer Markt im Kanzlerfeld würde diese benachbarten neuen Geschäfte massiv negativ beeinflussen! Deshalb brauchen wir keinen neuen, überdimensionierten Lebensmittelmarkt im Kanzlerfeld, da dieser die Struktur der Nachbarzentren massiv schädigen würde! Was wir in den Ortsteilen Watenbüttel/ Kanzlerfeld/ Lehndorf dringend brauchen wäre ein Drogeriemarkt wie z.B. DM oder Rossmann!	Im Rahmen des aktualisierten Einzelhandelsgutachtens wurde die Auswirkung auf benachbarte Lebensmitteleinzelhandelsstandorte analysiert. Daraus wurde die Verträglichkeit einer maximalen Verkaufsfläche des neuen Marktes abgeleitet. Die Einschätzung, es gäbe einen Bedarf an Einzelhandelsbetrieben im Sortiment Drogerie/ Parfümerie deckt sich mit den Ausführungen des Einzelhandelsgutachtens. Hier liegt ein sehr geringer Versorgungsgrad, bzw. eine sehr geringe Bindungsquote vor, zumal der bisher im Einkaufszentrum am David-Mansfeld-Weg ansässige Drogeriemarkt zwischenzeitlich geschlossen wurde. Die Grundversorgung mit Drogerieartikeln kann jedoch mit dem geplanten Vollversorger verbessert werden.
2.6	Der notwendigen Nahversorgung dient ein Lebensmittelvollversorger nach Maßgabe der Fachleute auch nur dann, wenn man ihn gut zu Fuß erreichen kann. Um zu ermitteln, welche Einwohner von einer sogenannten Nahversorgung erfasst werden, wird um bestehende Einkaufsmöglichkeiten in der Regel mit einem Radius von 500 m ein Kreis gezogen. Tut man dies sowohl beim bestehenden als auch beim neu geplanten Görgemarkt, erkennt man unschwer, dass 2/3 der Bevölkerung im Kanzlerfeld auch nach dem Neubau weiterhin von der Nahversorgung abgeschnitten sein werden! Sie müssten weiterhin ins Auto steigen, wenn sie einkaufen wollen!!!	Eine gute Nahversorgungssituation kann grundsätzlich angenommen werden, wenn die für die Bevölkerung relevanten Nahversorgungseinrichtungen fußläufig in einem Radius von weniger als 500 m erreicht werden können. In einigen Nahversorgungsuntersuchungen wird auch ein Radius von bis zu 750 m für noch zumutbar gehalten. Die Bevölkerung, die weiter als 500 m vom nächstgelegenen Lebensmittelmarkt entfernt wohnen, sind nicht von der Nahversorgung „abgeschnitten“, es sinkt lediglich die Bereitschaft, diese Entfernung zu Fuß zurück zu legen. Die Erreichbarkeit ist jedoch für Radfahrer gut gewährleistet. Solche größeren Entfernungen sind typischerweise mit der Struktur großer Einfamilienhausgebiete verbunden und deshalb in solchen Gebieten nicht zu vermeiden.
2.7	Anstatt sich also von Herrn Görge „*unter Druck setzen zu lassen*", wäre es für die Kanzlerfelder deshalb kein großer Mehraufwand, in nicht mal 5 Minuten zum Einkaufen nach Watenbüttel oder Lehndorf zu fahren,	Hierdurch wird jedoch unnötiger Mehrverkehr verursacht, der sich schädlich auf die Umwelt und andere betroffene Wohnbevölkerung auswirkt.

	wenngleich ein eigener kleiner Laden in unserem Quartier durchaus angenehm wäre.	Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Braunschweig soll die Nahversorgung insbesondere durch Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe im Nahversorgungsbereich der Wohnbevölkerung, also vor Ort gesichert werden. Die zitierten Lebensmittelbetriebe liegen außerhalb des Nahversorgungsbereiches des Stadtteiles Kanzlerfeld und sind von Personengruppen, die in der Mobilität eingeschränkt sind, nur schwer zu erreichen.
2.8	Die Aufgabe der Grundversorgung übernehmen heute statt der Tante Emma-Läden im übrigen Discounter wie ALDI und überschaubare Läden wie der REWE-Markt in Watenbüttel und nicht Großmärkte wie der jetzt geplante Görgemarkt !!! Deshalb macht es eher Sinn, für die Nahversorgung in jedem Stadtteil solche kleinen Geschäfte zu haben!	Nach dem Einzelhandelskonzept soll für alle Stadtteile eine ausreichende Nahversorgung gesichert werden. Discounter wie ALDI oder Vollversorger wie REWE stellen in integrierter fußläufiger Lage gleichermaßen das Rückgrat der Nahversorgung dar. Vorhandene Einrichtungen benachbarter Stadtteile dienen jedoch nicht der Nahversorgung vor Ort. Daher soll der geplante Lebensmittelmarkt im Kanzlerfeld realisiert werden. Der geplante Lebensmittelmarkt weist im Übrigen eine kleinere Verkaufsfläche auf als der REWE-Markt in Watenbüttel.
2.9	Für die gehobeneren Ansprüche hinsichtlich Auswahl und Marken genügen einige wenige Großsortimenter wie Realkauf, wie sie Herrn Görge jetzt wohl für das Kanzlerfeld vorschweben! Diese sollten dann aber strategisch günstig im Stadtgebiet in Gewerbegebieten verteilt werden, damit sie von möglichst vielen Leuten verkehrstechnisch gut erreicht werden können und sich nicht störend auf Wohnbebauung auswirken können.	Der zitierte großflächige Einzelhandelsbetrieb Realkauf ist um ein Vielfaches größer (> Faktor 10) als der geplante Lebensmittelmarkt im Kanzlerfeld. Betriebe solcher Größenordnung sind nicht in Gewerbegebieten, sondern nur in Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig.
2.10	Als Begründung für ihren Bebauungsplan verweisen sie auf ein Gutachten, nach dem Gutachter für das Kanzlerfeld für 2015 ein Nahversorgungspotential für Nahrungs- und Genussmittel von 725-750 m² sieht, das bis 2020 auf 1400-1500 m² ansteigen soll! Die Zahlen für 2015 erscheinen realistisch, dann würde aber ein unwesentlich größerer Markt als der bisherige völlig ausreichen!!! Die Zahlen für 2020 sind völlig utopisch, es sei denn, die Einwohnerzahl würde sich bis dahin verdoppeln!!! Wenn der erwartete Kundenzulauf allerdings durch den Durchgangsverkehr der Bundesallee erwartet wird, dann kann ich nur sagen, dass wir Kanzlerfelder nicht bereit sind, unser Wohngebiet durch einen Gewerbebetrieb verschandeln zu lassen, dessen Hauptnutznießer ortsfremde Personen und der Betreiber sind!	Im Rahmen der Verfahrensumstellung wurde das Einzelhandelsgutachten aktualisiert. Nach den Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) wurden verschärfte Prüfkriterien in Form einer Auswirkungsanalyse angewandt. Nach den Prüfkriterien ist eine max. Verkaufsfläche von 920 m² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie von 150 m² im Sortiment Drogerie/ Parfümerie verträglich. Auf dieser Basis wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes entsprechend angepasst. Das aktualisierte Einzelhandelsgutachten hat das Vorhaben auch hinsichtlich der Klassifizierung als nichtraumbedeutsame Nahversorgung geprüft. Dies impliziert, dass die Kaufkraftbildung überwiegend aus dem fußläufigen Einzugsbereich des Vorhabens generiert werden kann.

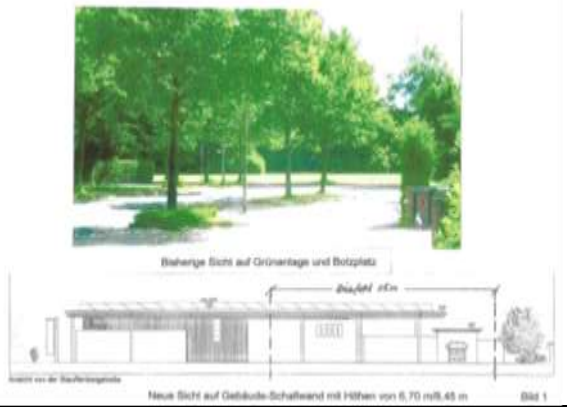
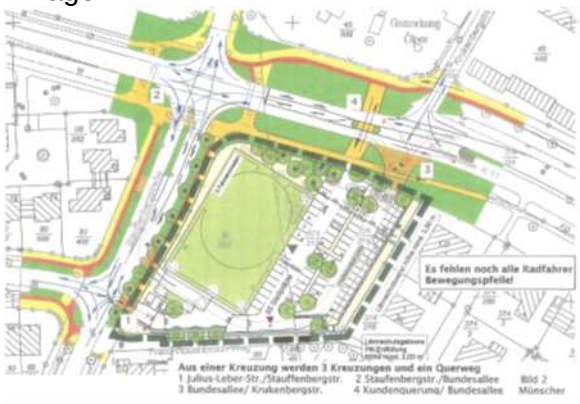
2.11	Insofern lässt die Stadt auch bei dem erneut ausgelegten Bebauungsplan nach wie vor eine baurechtlich vorgeschriebene Interessenabwägung vermissen, indem sie einseitig den monetären Interessen Herrn Görges den Weg ebnet und die berechtigten Interessen der Anwohner nicht angemessen würdigt!	Die Auffassung, die Stadt würde die monetären Interessen des Betreibers stärker werten als die Interessen der Anwohner, ist nicht zutreffend. Das Vorhaben dient der Sicherung der Nahversorgung. Die Nahversorgung dient unmittelbar den Bewohnern des Stadtteiles. Dass ein Einzelhandelsbetrieb den Marktmechanismen unterliegt und als Betrieb seine Wirtschaftlichkeit berücksichtigen muss, ist dem Betreiber nicht entgegenzuhalten. Würde das Vorhaben nicht den Zielen der kommunalen Daseinsfürsorge in Form der Sicherung der Nahversorgung dienen, würde das Planverfahren nicht von der Stadt betrieben werden.
2.12	Wohin soll es führen, wenn wir uns von einem Geschäftsmann derart unter Druck setzen lassen? Warum lässt die Stadt die Kanzlerfelder Einwohner nicht über Für und Wider des geplanten Görge-Marktes im Vergleich zu einem kleineren Markt wie bisher abstimmen? **Unser Stadtteil- unsere Entscheidung!** Das wäre gelebte Demokratie und würde auch dem Anschein von Korruption und Vetternwirtschaft entgegenwirken.	Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren ist rechtlich vorgeschrieben. Eine Beteiligung in Form von Abstimmungen ist nicht vorgesehen. Im Übrigen würde eine Abstimmung über die Realisierung des Vorhabens am neuen Standort versus Verbleib des Marktes am Altstandort ins Leere laufen, da eine zukunftsfähige Ertüchtigung des Betriebes eine Vergrößerung der Verkaufsfläche bedingt, diese aber nicht am Altstandort realisiert werden kann.
2.13		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
3	**Stellungnahme Nr. 3** **Schreiben von *Name* vom 06.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
3.1	Hier mein Widerspruch. 1 - Die Verkehrssituation Wir wohnen in der *Name*-Str. 5a und haben eine etwa 35 m Ansicht von einer 60 m langen Verbrauchermarkt-Gebäudewand, [siehe Bild 1] die uns für immer die Sicht auf eine Grünanlage mit Bolzplatz nimmt. Dafür blicken wir auf die neue Kreuzung Julius-Leber-Str./ Stauffenbergstr., mit der Ein- und Ausfahrt für Markt-Kunden und einer LKW-Ausfahrt.	Stadtentwicklung ist ein dynamischer Prozess, der sich abhängig von aktuellen Bedarfen und Belangen mehr oder weniger auf das jeweilige Umfeld auswirkt und mit stetigen Veränderungen einhergeht. Es besteht kein Grundrecht auf Unveränderbarkeit des Status Quo oder Erhalt einer schönen Aussicht. Allerdings sind bei baurechtlichen Veränderungen des Umfeldes gesetzlich garantierte Schutzansprüche der Nachbarschaft zu beachten, insbesondere die Einhaltung von Orientierungswerten sowie Lärmimmissionsrichtwerten.
3.2	Die Stauffenbergstr. und unsere Julius-Leber-Str. sind die beiden Ein- und Ausfahrtstraßen des Kanzlerfeldes Süd-West, und hier im Bereich des geplanten Verbrauchermarktes, müssen täglich alle Fußgänger, Schulkinder, KITA-Kinder, Radfahrer, PKWs der Anwohner und Fahrzeuge aller städtischen Dienste, Liefer-, Bau-Fahrzeuge, diesen Bereich queren, begehen bzw. befahren. Das ist eine Gefahrenquelle, da angeblich 30 % der PKW-Kunden diese neue Ein-	Auch wenn beim Ausfahren vom Parkplatz des geplanten Marktes auf die Stauffenbergstraße und die Bundesallee Fahrtrichtungen und Abzweigmöglichkeiten wie bei einer Vollkreuzung gegeben ist, ist die Vorfahrt der Fahrzeuge auf der öffentlichen Straße zu beachten. Für die Erschließungsplanung des Lebensmittelmarktes und die Beurteilung der Auswirkung auf das vorhandene öffentliche Straßennetz wurde ein qualifiziertes Fachplanungsbüro beauftragt, das im

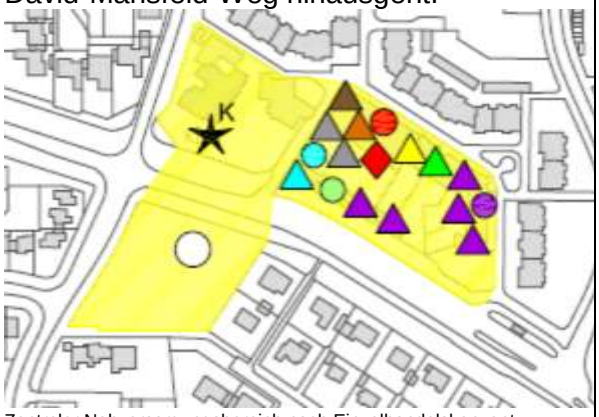
	und Ausfahrt des Verbrauchermarktes auf der Stauffenbergstr. nutzen werden. Hier wird mit der Julius-Leber-Str. eine neue Kreuzung gebildet. „Punkt 1“/Bild 2. Vorhanden ist die Kreuzung Bundesallee, Stauffenbergstr., Adolf-Bingel-Straße „Punkt 2"/Bild 2. Hinzu kommt eine weitere Kreuzung durch die neue Ein- und Ausfahrt des Verbrauchermarktes mit der Bundesallee und der Krukenbergstr. „Punkt3“/Bild 2. Und hinzu soll für Kunden ein Querweg über die Bundesallee („Punkt4“/ Bild 2} kommen. Aus einer Kreuzung entstehen somit drei Kreuzungen! Siehe Bild 2.	Rahmen eines Verkehrsgutachtens verschiedene Belastungen simuliert hat. Danach weist der Knoten Bundesallee – Stauffenbergstraße – Adolf-Bingel-Straße im heutigen Ausbauzustand und mit dem bestehenden Signalprogramm auch unter den zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen in allen untersuchten Varianten eine gute Qualität des Verkehrsablaufs auf und kann die Verkehrsströme auf den öffentlichen Straßen leistungsfähig abwickeln. Ein Aus- oder Umbau des Knotenpunktes ist nicht erforderlich.
3.3	In OE39-2g fehlen alle Radfahrer Bewegungspfeile und viele PKW-Fahrtrichtungs-Pfeile! Als Ergebnis erhalten wir eine 30 km/h- Verkehrsbremse, deren Stauwirkung zu weiteren Abgas-Emissionen im Kanzlerfeld führt! Dieses Szenario haben wir hier täglich zu den Stoßzeiten und Autobahnsperrungen. Der Rückstau in oder aus Richtung Stadt reicht bis zur Hannoverschen Str.	Der zitierte Plan stellt die mit dem Markt verbundenen Maßnahmen und Veränderungen im öffentlichen Straßenraum dar. Hierzu sind die künftigen Verkehrswegebeziehungen in Verbindung mit den Zu- und Ausfahrten des Marktes dargestellt. Eine Darstellung der bereits bestehenden Wegebeziehungen ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.
3.4	Die Darstellungen des Verbrauchermarktes auf OE39-2 c+d sind die eines Industriegebäudes und Gebäude dieser Form, Halle mit Flachdach + Photovoltaik + Klimaanlagen-Lüfter + LKW-Ausfahrt mit einer Lochblech-Seitenwandlänge von 60 m und mit einer Höhe von 8,45 m, stören die Ansicht unseres Wohngebietes.	Innerhalb eines Stadtgefüges gehören bauliche Veränderungen mit entsprechenden Auswirkungen auf das Siedlungsgefüge zur normalen Siedlungsentwicklung. Einen Anspruch auf den Erhalt des Umfeldes besteht nicht. In der Nachbarschaft befinden sich neben einzelnstehenden Einfamilienhäusern auch gereihte Baustrukturen, die, wenn auch kleinteilig, längere geschlossene Baukörperabschnitte bilden. Entsprechende großformatige Bauformen sind auch auf der nördlichen Seite der Bundesallee zu finden. Insofern sind die Abmessungen durchaus als verträglich zu betrachten. Im Übrigen ist die Betonung eines Standortes, insbesondere der Ortsmitte, durch die Architektur, die Ausformung des geplanten Gebäudes als Solitär und die Wahl von Baumaterialien ein legitimer städtebaulicher Belang. Es besteht nicht der Anspruch, die neue Bebauung quasi gestaltungsgleich mit den rückwärtig liegenden Wohngebäuden herzustellen. Die vorgesehene Nutzung und die Lage an der Bundesallee rechtfertigen einen eigenständig wahrnehmbaren Baukörper. Gleichwohl wurden bei der Überarbeitung des Vorhabens in der Gestaltung Stilelemente der örtlichen Bauvorschriften des angerenzenden Bebauungsplans aufgenommen.

3.5	In den Anlagen OE 39 2c und 2d fehlen zeichnerische Details, die Lage der Klimaanlagen und Lüfter, der Photovoltaik sowie die Parkplatz-Schranken!	In den zitierten Anlagen werden die Ansichten und ein Schnitt dargestellt. Mit dieser Darstellung wird die Gestaltung und Kubatur des Gebäudes beschrieben. Die Photovoltaikanlage ist Bestandteil der Darstellung, da sie sich auf die städtebauliche Erscheinung des Gebäudes auswirkt. Technische Anlagen wie Lüfter, Klimaanlagen und Parkplatzschranken werden üblicherweise nicht dargestellt. Sie werden Gegenstand der Bauantragsunterlagen sein.
3.6	2 -Emissionen Schall breitet sich kugelförmig aus, d.h. er überschreitet die 2m hohe Gabione leichter als die 3,50 m hohe Lärmschutzwand! Von dem Markt entsteht trotz Lärmschutz Verkehrslärm infolge der Ein- und Aus- und Durchfahrten von Fahrzeugen, Betriebslärm beim Bremsen, Anfahren, Hupen, Einkaufswagenbewegen, Betriebslärm der LKW.	Das Schallgutachten berücksichtigt diese Schallquellen. Die Höhe der Lärmschutzwände ist so bemessen, dass die Immissionsrichtwerte der benachbarten Wohngrundstücke eingehalten werden.
3.7	Ferner entstehen Auto-Abgase beim Einparken in die viel zu kurzen Parkplätze und unvermeidbare Gerüche aus der Müllcontainer-Station. Hier von fehlen ebenfalls zeichnerische Details in den Anlagen 2b, 2g und 2c, 2g.	Die Abfallsammelstelle ist im Gebäude neben der Anlieferung vorgesehen. Bei einer ordnungsgemäßen regelmäßigen Entsorgung des Abfalles ist nicht mit einer nennenswerten Geruchsbelästigung zu rechnen. Bezüglich der Luftschadstoffbelastung siehe Stellungnahme zu lfd. Nr.10.6.
3.8	Und dass die LKW-Ausfahrt auf der Stauffenbergstraße in der Praxis ohne Behinderung und ohne ein Überfahren der zweiten Fahrspur möglich ist, kann man durch Fotos nachweisen.	Die Ein- und Ausfahrten zur LKW-Belieferung wurden hinsichtlich ihrer Befahrbarkeit mittels Schleppkurven für einen Lastzug mit Überhangfläche überprüft. Die Ausfahrt der Lieferfahrzeuge auf die Stauffenbergstraße wurde ebenfalls mittels Schleppkurve überprüft. Dabei zeigte sich, dass die Gegenfahrbahn sowie die Linksabbiegespur in der Stauffenbergstraße von der Fahrkurve unberührt bleiben. Im Übrigen sind täglich nur 2 LKW-Belieferungen prognostiziert, sodass etwaige Behinderungen des Verkehrs auf der Stauffenbergstraße tolerierbar wären.
3.9	Belästigend sind alle zusätzlichen Lichtmengen ab Dämmerungsbeginn und in der Nacht. Wobei deren Einschaltdauer jahreszeitlich festgelegt werden muss! Einige der o.g. Emissionen werden in der Anlage 5 erwähnt, sind aber dann als vertretbar oder vernachlässigbar definiert! Aber nicht für die Anwohner!	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. Ein Regelungserfordernis auf der Ebene der Bauleitplanung ist nicht erkennbar. Die Erfassung und Bewertung von Emissionen werden im Umweltbericht, der im Zusammenhang mit der Verfahrensumstellung erforderlich wird, neu und umfassend dargelegt.

3.10	Gegenüber einer grünen 4600 qm Fläche mit Rasen, ca. 25 Bäumen und Büschen, mit kühler, sauerstoffabgebender reiner Luft, wird die dann abgegebene warme Abluft der Klimaanlagen, mit der reflektierten Wärme von den Wandflächen und der Sonnenwärme, der Wärme von den Fahrzeugen, alle benachbarten Einwohner belasten. Eine Emissionsquelle wird geboren, eine sauerstoffreiche grüne Lunge entfernt. Wo bleibt hier die Aussage der Stadt: Wir wollen grüne Lungen zum Wohl der Einwohner erhalten!	Die Hinweise bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind zutreffend. Eine Beschreibung der Eingriffe und Bewertung der Auswirkungen werden im Umweltbericht (Kapitel 4 der aktualisierten Begründung) dargestellt. Die Eingriffe werden im Rahmen der Abwägung, unter Berücksichtigung einzuhaltender Grenzwerte, mit anderen, die Planung betreffenden Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.
3.11	3 -Regenwasser und Schnee Die derzeitige Grünfläche nimmt große Regenwassermengen schnell versickernd auf, was aber passiert auf dem Parkplatz mit asphaltierten Fahrgassen und der 2100 qm Gebäudefläche? Wie soll bei 80% Flächenversiegelung die zusätzliche Regenwassermenge problemlos in dem unveränderten Wasserrohrnetz Querschnitt abgeführt werden? Was passiert bei Starkregen und Sturzfluten infolge der vorhergesagten Klimaänderung? Hier ist ein Gutachten nötig!	Für die Entwässerung von Niederschlägen auf versiegelten Flächen ist im Rahmen der Baugenehmigung eine Erlaubnis zum Anschluss an das Kanalnetz oder zur Versickerung auf dem Grundstück erforderlich. Im Rahmen der Erlaubnis werden auch Zuschläge im Zusammenhang mit Starkregenereignissen berücksichtigt. Ggfs. werden auf dem Grundstück technische Maßnahmen zur verzögerten Einleitung ins Kanalnetz erforderlich.
3.12	Und wo werden eigentlich große Schneemengen nach Räumung des Parkplatzes gelagert? Alles unbeantwortete Fragen, deren Auswirkungen uns Anwohner aber belasten werden. Darüber schweigt die Gesamtabwägung A5/S 21 gütlich, ist wohl auch unbedeutend?	Die Schneeräumung im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Betreiber des Marktes. Grundsätzlich sind die auf dem Grundstück anfallenden Schneemengen auch dort zu lagern. Im Falle von umfangreichen Schneefällen, die hier sehr selten auftreten, muss ggfs. der Betreiber bei Bedarf geräumten Schnee extern entsorgen.
3.13	4 - Zusammenfassung Erneut stelle ich fest, dass die verbesserte Planung Nr. 3 weiterhin an einer Vielzahl von Mängeln leidet, trotz unserer Eingaben. Vieles ist unklar, unverständlich und sollte den Bewohnern nicht mit unbedeutend, vertretbar, zulässig, nicht unangemessen hoch, nicht feststellbar, nicht bekannt, nicht erforderlich, mäßig eingeschränkt, begründet werden!	Die Planung des Bauvorhabens wurde im Zusammenhang mit der Verfahrensumstellung überarbeitet. Dies bezieht sich insbesondere auf Kubatur und Gestaltung des Gebäudes. Die Gutachten wurden aktualisiert. Die Verfahrensumstellung erfordert darüber hinaus einen eigenständigen Umweltbericht. In diesem werden die betroffenen Umweltbelange systhematisch erfasst und bewertet. Darüber hinaus wird eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung erforderlich.
3.14	Wir leben hier und nicht die Investoren, Vorhabensträger und Mieter, die aus wohlüberlegten Gründen den alten Markt als Getränkemarkt weiterhin mieten und den neuen Markt (mit einer 10 jährigen Absicherung) ebenfalls mit einer Getränkeabteilung eröffnen. Es ist nicht glaubhaft!	Innerhalb eines Stadtgefüges gehören bauliche Veränderungen mit entsprechenden Auswirkungen auf das Siedlungsgefüge zur normalen Siedlungsentwicklung. Einen Anspruch auf den Erhalt des Umfeldes besteht nicht. Die benachbarte Wohnbebauung hat jedoch Anspruch auf die Einhaltung von Orientierungswerten nach DIN 18005 sowie von Immissionsrichtwerten nach TA Lärm.
3.15	Zu beachten sind nun wirklich die Fahrtrichtungspfeile aller Verkehrsteilnehmer in Bild 2!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.3

3.16	Aber wird die Stadtbahn ins Kanzlerfeld geführt, wird die Problematik der Kreuzungen, der Ein- und Ausfahrt und des Überweges noch komplizierter und nur durch Ampeln lösbar.	Sofern die Stadtbahnausbauplanung zum Tragen kommt, wird hierfür ein gesondertes Planfeststellungsverfahren erforderlich. In dem Verfahren werden der dann vorhandene Bestand und die dann relevanten und gegebenen Sachverhalte zu berücksichtigen sein.
3.17	Und wo bleibt der zentrale Bolzplatz? Wann wird er wo realisiert? Das ist doch wirklich wichtig!	Für den Ersatz 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. Der Stadtteil Kanzlerfeld-Süd verfügt über umfangreiche Grünstrukturen im privaten und öffentlichen Bereich sowie mehrere Spielplätze und einen weiteren Bolzplatz zwischen Breitscheidstraße und Harnackstraße. Der Entfall des Bolzplatzes ist für die direkt betroffenen Anwohner, insbesondere Kinder, ein Verlust. Der öffentliche Belang der Sicherung der Nahversorgung zugunsten des gesamten Stadtteiles wiegt in diesem Zusammenhang jedoch schwerer. Gleichwohl bemüht sich die Stadt um eine angemessene Ersatzfläche. Zunächst wurde hierzu die bereits planungsrechtlich als Bolzplatzfläche festgesetzte Fläche am Domagkweg vorgesehen. Bei der Ausarbeitung der Objektplanung wurde jedoch festgestellt, dass die zum damaligen Zeitpunkt geltenden Lärmschutzbestimmungen der 18. BImSchV umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erfordert hätten, die die Nutzung der Fläche zu stark einschränken und zu unverhältnismäßig hohen Kosten führen. Es wurde daher nach weiteren Alternativstandorten gesucht. Die Fläche, östlich der Bebauung Oscar-Fehr-Weg, innerhalb der den Ortsrand bildenden städtischen Grünfläche, schien hierfür geeignet. Da das Planungsrecht einer Bolzplatznutzung entgegensteht, wurde hierzu ein Bebauungsplanverfahren (OE42) begonnen. Aufgrund des zögerlichen Fortschrittes des Bebauungsplanverfahrens (OE39), das den Entfall des Bolzplatzes verursacht, wurde das Verfahren für den Bolzplatz (OE42) nicht vorab zum Abschluss gebracht. Dieser Alternativstandort ist allerdings aufgrund seiner Lage im Einwirkungsbereich von Hochspannungsleitungen nicht optimal. Daher bemüht sich die Stadt, noch eine andere besser geeignete Lösung zu finden. Dabei können die Erleichterungen im Hinblick auf erforderlichen Schallschutz durch die novellierte 18. BImSchV berücksichtigt werden, sodass sich

		eventuell weitere Standortalternativen ergeben.
3.18	Ich reiche hiermit meinen Widerspruch zu dem Bebauungsplans OE 39, vom Januar 2017 ein.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.19	Anlage 1  	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.1.
3.20	Anlage 2  	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.2.
3.21		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
4	**Stellungnahme Nr. 4** **Schreiben von *Name* vom 12.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
4.1	Hierzu habe ich folgende Widersprüche: 1. Das bestehende Geschäft „Görge Markt" bietet weiterhin für alle jetzigen Kunden eine gute, völlig ausreichende Nahversorgung. Sollte der Bau kommen, ist in dem jetzigen Kanzlerfelder EKZ eine Verschlechterung für die verbleibenden Betriebe zu erwarten und der Stadtbezirks-Mittelpunkt leidet.	Zum Thema ausreichende Nahversorgung am Altstandort siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2. Die Verlagerung des Lebensmittelmarktes auf die andere Seite der Bundesallee, bedeutet nicht automatisch den wirtschaftlichen Exodus des Altstandortes. Die Entfernung des neuen Marktes und die Hindernisse einer Querung der Bundesallee sind nicht so groß, als dass eine fußläufige Vernetzung der beiden Standorte unmöglich wird. Sowohl die Entfernung als auch eine etwaige Barrierewirkung der Bundesallee ist mit anderen Nahversorgungsstandorten beiderseits einer Hauptverkehrsstraße vergleichbar (z.B. Watenbüttel), sodass die kleineren Dienstleister am Altstandort nach wie vor von dem Lebensmittelnahversorger als Frequenzbringer profitieren können.

		Darüber hinaus sind beide Standorte Bestandteil desselben Nahversorgungsbereiches für das Kanzlerfeld auf Grundlage des vom Rat beschlossenen Standortkonzeptes Zentrale Versorgungsbereiche. Der vorhandene Lebensmittelmarkt ist aufgrund seiner Größe langfristig in seinem Bestand gefährdet. Wenn für den Markt keine Möglichkeit für eine zukunftsfähige Erweiterung geschaffen wird, besteht die Gefahr, dass innerhalb der zentralen Ortslage vom Kanzlerfeld kein Lebensmittelmarkt mehr vertreten sein wird. In diesem Fall ist die Überlebensfähigkeit der verbleibenden Geschäfte und Dienstleister am Altstandort noch stärker gefährdet.
4.2	Der vorgesehene hallenmäßige Gewerbebau passt nicht in unser Wohngebiet. Die Größe des Gebäudes mit 60 m Länge und 3,45 m Höhe, die Gestaltung des Fotovoltaik-Daches mit Klimaanlagen, die Lochblech-Wandelemente und die Werbeflächen sind ein unerfreulicher Anblick dieser schönen Braunschweig-Einfahrtallee. Zumal in der Stauffenbergstraße keine Gebäuderand-Begrünung zum Fußweg hin ersichtlich ist. Unsere Wohnqualität und der Immobilienwert werden negativ verändert.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4.
4.3	Es bestehen Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinsichtlich des Zentrenkonzeptes. Wir sind hier nicht im Zentrum!	Das Zentrenkonzept ist ein vom Rat beschlossenes Konzept, das als Handlungsleitlinie für das Verwaltungshandeln dient. Es umfasst nicht nur die Innenstadt der Stadt Braunschweig. Das Konzept definiert unter anderem auch die zentralen Versorgungsbereiche der einzelnen Stadtteile und dazu die Entwicklungsziele. Für den Stadtteil Kanzlerfeld legt das Konzept einen Bereich fest, der über das Einkaufszentrum David-Mansfeld-Weg hinausgeht.  Zentraler Nahversorgungsbereich nach Einzelhandelskonzept In dem Konzept wird dies folgendermaßen begründet: *Um das Nahversorgungszentrum Kanzlerfeld langfristig in seinem Bestand zu sichern, ist geplant, den vorhandenen nicht erweiter-*

		baren Nahversorger mit 670 m² Verkaufsfläche auf die südlich gegenüberliegende Freifläche zu verlagern und damit die für einen Vollversorger notwendige Größe zu ermöglichen. Der zentrale Versorgungsbereich wird unter Berücksichtigung dieser Flächenoption entsprechend vergrößert festgelegt.
4.4	2. Den umweltschädlichen Wegfall der großen Grünfläche und des Bolzplatzes mit Baum- und Buschbewuchs für Insekten und Vogelwelt, die alle hier lebenden Einwohner täglich genießen, kann ich nicht akzeptieren. Alles ist dann ersatzlos weg. Das ist unglaublich!	Im Rahmen der Verfahrensumstellung wurde eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung erstellt. Diese berücksichtigt die jeweiligen Eingriffe in die Natur und Landschaft und bewertet die Schwere der Eingriffe. Auf dieser Grundlage wurde der Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt. Neben Ersatzpflanzungen auf dem Vorhabensgrundstück werden auf einer externen Fläche in Querum weitere Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.
4.5	3. Stattdessen gibt es Verkehrsprobleme durch Verlagerung des Marktbetriebes vom bisherigen abseitsliegenden Einkaufszentrum in den Verkehrsbereich der Bundesallee und der Straßen Stauffenbergstraße und Julius-Leber-Straße.	Für die Erschließungsplanung des Lebensmittelmarktes und die Beurteilung der Auswirkung auf das vorhandene öffentliche Straßennetz wurde ein qualifiziertes Fachplanungsbüro beauftragt, das im Rahmen eines Verkehrsgutachtens verschiedene Erschließungsvarianten und Verkehrsbelastungen simuliert hat. Danach weist der Knoten Bundesallee – Stauffenbergstraße – Adolf-Bingel-Straße im heutigen Ausbauzustand und mit dem bestehenden Signalprogramm auch unter den zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen in allen untersuchten Varianten eine gute Qualität des Verkehrsablaufs auf und kann die Verkehrsströme leistungsfähig abwickeln. Ein Aus- oder Umbau des Knotenpunktes ist nicht erforderlich. Die Qualitätsstufen von Verkehrsabläufen werden in 6 Kategorien (A-F) unterteilt, wobei für Planungen die Qualitätsstufe D als Mindestqualität zugrunde zu legen ist. Die im Zusammenhang mit dieser Planung prognostizierte Qualitätsstufe für den Knotenbereich Bundesallee/ Stauffenbergstraße/ Adolf-Bingel-Straße erreicht die Stufe A. Auch für die Anbindung des Verbrauchermarktes an die Stauffenbergstraße sind keine größeren Wartezeiten zu befürchten. Die maximalen Wartezeiten liegen hier in den Qualitätsstufen A bis C. Für die Erschließung des Marktes mit Vollanschluss an die Bundesallee wird eine Qualitätsstufe B erreicht. Selbst wenn das künftige durch das Bauvorhaben verursachte Verkehrsaufkommen höher als prognostiziert ausfallen würde, ist anzunehmen, dass auch bei einer Verschlechterung der Qualitätsstufe noch

		eine ausreichende Mindestqualität und damit eine ausreichende Erschließung gesichert ist.
4.6	Das bringt alles mehr Emissionen und Belastungen durch Abgase, Lärm, Wärme und Licht über einen Zeitraum von 6 Uhr bis 22 Uhr. Und das alles als Verbesserung einer guten schon vorhandenen Lebensmittelversorgung?	Bauliche Maßnahmen sind in der Regel mit Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Emissionen verbunden. Damit sind sie nicht von vornherein unvertretbar und unzulässig. Die hierdurch verursachten negativen Auswirkungen sind mit anderen Belangen abzuwägen und es sind Immissionsgrenzwerte einzuhalten. In diesem Fall dient das Vorhaben der Sicherung der Nahversorgung (siehe Stellungnahme zu 2.2).
4.7	4. Sind für die dann versiegelten Flächen in gleichem Umfang entsiegelte Ersatzflächen ausgewiesen und wo ? Der langjährig bestehende Bolzplatz, das viele Grün kann doch nicht einfach ersatzlos verschwinden!	Im Rahmen der Verfahrensumstellung auf ein klassisches Bebauungsplanaufstellungsverfahren wird eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung erforderlich. Darin werden Eingriffe in Natur und Landschaft, wie Versiegelung von Flächen oder Fällung von Bäumen, bewertet und entsprechend der Wertigkeit der Eingriffe werden Ausgleichs- und / oder Ersatzmaßnahmen ermittelt. Diese Maßnahmen müssen nicht dem Eingriff in der Art, sondern in der Wertigkeit entsprechen. In diesem Fall werden Ausgleichs- und Ersatz-Maßnahmen auf einer externen Fläche in Querum vorgesehen, die Bestandteil des Bebauungsplanes wird.
4.8	5. Ich erinnere an das Thema „Denk Deine Stadt"! Klima schützen, Ressourcen sparen. Innerstädtische Parks und Grünflächen erhalten und für neue Nutzung öffnen. Umweltqualitäten verbessern und Naturschutz vorantreiben. Sport und Bewegung vielfältig ermöglichen.	Das Thema „Denk Deine Stadt“ ist ein Dialogformat der Bürgerbeteiligung im Rahmen des derzeit bearbeiteten Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Braunschweig. Die Erhaltung und Weiterentwicklung der wohnungsnahen und möglichst fußläufigen Versorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen ist ebenfalls wie die zitierten Planungsziele Baustein der diskutierten Planungsleitziele. Diese Planungsleitziele können ebenso wie die in § 1 Baugesetzbuch (BauGB) genannten Belange, die als Grundsätze der Bauleitplanung zu beachten sind, miteinander konfligieren und müssen gegeneinander abgewogen werden.
4.9	Wir betrachten uns als Opfer einer Firmen-Gewinnmaximierung in unserem Lebensraum von Menschen, die hier nicht leben. Wir hoffen, dass alle Entscheider und Befürworter in den Ämtern das alles berücksichtigen! Hiermit spreche ich meine Ablehnung zum Bebauungsplan aus.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.11.
4.10		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

5	**Stellungnahme Nr. 5** **Schreiben von *2 Namen* vom 10.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
5.1	Bereits im Juli 2014 und im Januar 2016 haben wir zu den jeweils ausliegenden Bebauungsplänen für den geplanten Supermarkt Stellung genommen.	Die Stellungnahmen sind in lfd. Nr. 2 der Anlage 7a sowie lfd. Nr. 26 der Anlage 7b der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
5.2	Wie in unseren früheren Ausführungen auch bemängeln wir grundsätzlich folgende Punkte der Planung: Das Gebäude passt sich sowohl in der Ausführung (keine Klinkerbauweise bzw. Putzverkleidung wie die Gebäude an der Stauffenbergstraße und Bergiusstraße) als auch in der Höhe nicht der umgebenden Bebauung an. Die Argumentation, dass mit dem Supermarkt ein städtebaulich markanter Ort entsteht, halten wir für Unsinn. Wir brauchen kein „architektonisches Statement“, wie es in der Begründung der Baumaßnahme heißt. Es wird immer darauf hingewiesen, dass die Fläche sowieso einmal bebaut worden wäre, und zwar mit einer Kindertagesstätte. Allerdings wäre diese sicher nur eingeschossig gebaut worden, was akzeptabel gewesen wäre.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4.
5.3	Wenn dieser Markt eindeutig größer wird als die umgebenden Märkte, zum Beispiel der in Lehndorf, werden sich neue Kunden einfinden, die zu unzumutbarer Lärm- und Abgasbelastung für die Anwohner beitragen. Da hilft es auch nichts, den Markt als Nahversorger zu deklarieren und eine große Zahl von Fahrradständern zu bauen.	Im Rahmen des aktualisierten Einzelhandelsgutachtens wurde geprüft, dass das Planvorhaben die Voraussetzungen zur Einstufung als wohnortbezogener Nahversorger erfüllt. Das schließt jedoch einen untergeordneten Anteil an Kunden von außerhalb des Einzugsbereiches, etwa im Rahmen des Mitnahmeeffektes, nicht aus. Die durch den geplanten Markt verursachten Lärmemissionen werden durch verschiedene Maßnahmen gemindert, insbesondere durch Lärmschutzwände, sodass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, bzw. die Orientierungswerte nach DIN 18005 der benachbarten Wohnbebauung eingehalten werden. Durch den Markt wird sich auch die Feinstaubbelastung durch Abgase erhöhen. Aufgrund der Höhe der vorhandenen Schadstoffbelastung im Einwirkbereich der Bundesallee weit unterhalb der Grenzwerte und der Größe des geplanten Projektes ist auch unter Berücksichtigung der vorhabenbedingten Verkehrszunahme zu erwarten, dass die Grenzwerte deutlich unterschritten werden.
5.4	Wer zum Getränkemarkt auf der anderen Seite der Bundesallee fährt, wird mit dem Auto kommen um Getränke zu kaufen und dann auch mit dem Auto zum Einkaufen weiterfahren. Nur die wenigsten Kunden werden das Fahrrad nutzen.	Es ist richtig, dass in einem Getränkemarkt im allgemeinen Getränke kistenweise gekauft werden und dazu üblicherweise der Einkauf mit einem PKW erfolgt. Es ist auch richtig, dass Fahrten zu einem Getränkemarkt häufig mit einem weiteren Einkauf in einem benachbarten Lebensmittelmarkt

		kombiniert werden. Daraus lässt sich jedoch nicht ableiten, dass hierdurch der Anteil der Einkäufe der sonstigen Lebensmittel, die mit dem Fahrrad oder zu Fuß erledigt werden, signifikant sinken wird. Die Häufigkeit von Getränkeeinkäufen in einem Getränkemarkt und Einkäufen in einem Lebensmittelmarkt weichen nach allgemeiner Lebenserfahrung voneinander ab.
5.5	Wäre bei der Planung nur die Nahversorgung relevant, würde der bisherige Markt vollkommen ausreichen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2.
5.6	Eine Einfahrt in den Supermarkt durch die Stauffenbergstraße halten wir für nicht sinnvoll, da es sich um eine verkehrsberuhigte Straße handelt und dies auch bleiben soll. Die Straße ist zu schmal, um den Lieferverkehr und zusätzlich den Berufsverkehr aus dem Wohngebiet aufzunehmen, der nur durch unsere Straße ausfahren kann und das zu einer Uhrzeit, die sich mit der Belieferungszeit des Marktes deckt.	Für die Erschließungsplanung des Lebensmittelmarktes und die Beurteilung der Auswirkung auf das vorhandene öffentliche Straßennetz wurde ein qualifiziertes Fachplanungsbüro beauftragt, das im Rahmen eines Verkehrsgutachtens verschiedene Belastungen simuliert hat. Danach weist der Knoten Bundesallee – Stauffenbergstraße – Adolf-Bingel-Straße im heutigen Ausbauzustand und mit dem bestehenden Signalprogramm auch unter den zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen in allen untersuchten Varianten eine gute Qualität des Verkehrsablaufs auf und kann die Verkehrsströme leistungsfähig abwickeln. Ein Aus- oder Umbau des Knotenpunktes ist nicht erforderlich. Bei der Dimensionierung der Stauffenbergstraße wurde die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge, Rettungswagen, Umzugswagen etc. grundsätzlich berücksichtigt. Von der prognostizierten Anzahl von Lieferungen mit 2 LKW und 8 Lieferfahrzeugen am Tag sind nur marginale Auswirkungen auf den Verkehrsablauf zu erwarten.
5.7	Die Planung dieses Supermarktes geht eindeutig an dem Willen der Bürger vorbei und sollte endlich gestoppt werden. Schon an der Tatsache, dass dieser Plan nun zum dritten Mal ausgelegt wird, sollte man das Scheitern erkennen.	Probleme bei der bisherigen Verfahrensabwicklung in Form von aktueller Rechtsprechung, die sich auf den Sachverhalt des Bebauungsplanes auswirken, schmälern nicht das grundsätzliche Erfordernis der Sicherung der Nahversorgung für den Stadtteil Kanzlerfeld. Die mit der aktuellen Rechtsprechung verbundenen zu berücksichtigenden Aspekte beziehen sich zum einen auf die Bewertung von Schallschutzbelangen und zum anderen die Art des Verfahrens. Damit sind „handwerkliche“ Belange des Bebauungsplanes und nicht die Planrechtfertigung betroffen. Im Übrigen liegt der Verwaltung zwischenzeitlich eine Liste mit ca. 480 Unterschriften von Personen vor, die sich für die Umsetzung des geplanten Lebensmittelmarktes aussprechen.
5.8	Wir wohnen nun seit 26 Jahren in unserem Haus an der Stauffenbergstraße. Mehrfach	Die Vorhaltung eines Hubschrauberlandeplatzes für seltene Rettungseinsätze ist zwar

	haben wir beobachtet, dass auf dem Gelände des geplanten Marktes der Rettungshubschrauber gelandet ist. Es ist im Gebiet der einzige freie Platz und daher dafür geeignet. Wenn die Fläche bebaut ist, kann es in der Zukunft schwieriger werden, Menschenleben zu retten. Diese Situation kann auch uns passieren. Daher halten wir es für unzumutbar, dass der letzte freie Platz im Kanzlerfeld zugebaut wird.	ein wichtiger Belang. Der Belang der Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches als Grundaufgabe der allgemeinen Daseinsfürsorge zugunsten der Bewohner des gesamten Stadtteiles Kanzlerfeld wird jedoch höher gewichtet.
5.9	Im Bereich des älteren Teils um die Bergiusstraße herum sind die Bewohner noch erheblich älter als wir. Dies führt nun langsam dazu, dass die Häuser an jüngere Menschen mit kleinen Kindern verkauft werden. Man sieht daher häufiger Kinder auf dem Bolzplatz spielen. Dies ist ebenfalls ein Grund, dass diese Fläche nicht bebaut werden darf. Die vage Aussicht, dass irgendwann an anderer Stelle eine Ausgleichsfläche für den entgangenen Spielplatz gefunden wird, nützt den Kindern wenig. Da die vorhandenen Spielplätze im Kanzlerfeld wegen mangelnder Pflege seitens der Stadt alle im schlechten Zustand sind, haben Kinder bei uns wenig Alternativen.	Die Ausstattung von Wohnquartieren mit Spielplätzen in ausreichender Größe und ausreichender Entfernung ist ebenso wie die Sicherung der Nahversorgung eine Grundaufgabe der Daseinsfürsorge einer Kommune. Wobei der Sicherung der Nahversorgung in zentraler, integrierter Lage eine stärkere Gewichtung zukommt. Bezüglich einer Ersatzfläche für den Bolzplatz siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.17.
5.10	Wir fordern Sie daher auf, die Pläne für den Bau des Supermarktes an der Bundesallee/ Ecke Stauffenbergstraße fallen zu lassen und stattdessen nach einer Lösung zu suchen, um den vorhandenen Markt umzubauen.	Es wird nicht bestritten, dass durch Zusammenlegung von verschiedenen Räumlichkeiten eine Vergrößerung der Verkaufsfläche im Altbestand theoretisch denkbar wäre. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche durch Anbaumaßnahmen ist hingegen nicht möglich. 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. Neben dem Problem der dafür fehlenden Flächen ist die Mitwirkungsbereitschaft aller betroffener Teileigentümer. Die Immobilie ist im Besitz einer Eigentümergemeinschaft mit über 60 Teileigentümern. Der Betreiber des Marktes ist selbst nicht Eigentümer. Ein Umbau der Immobilie kann nur durch die Eigentümer veranlasst werden. Die Möglichkeit einer Steuerung Seitens der Stadt durch Verfügen eines Baugebotes oder aktives Eingreifen ist nicht gegeben. Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren wurde für einen Zeitraum von ca. ½ Jahr unterbrochen, damit die Eigentümergemeinschaft eine Realisierung eines Umbaus prüfen kann. Nach Ablauf des Zeitraumes

		wurde der Stadt mitgeteilt, dass die gewünschte erweiterte Verkaufsfläche nicht zur Verfügung gestellt werden könne. Darüber hinaus sind Ladenlokale, die zwischenzeitlich vakant waren, wieder belegt worden. Der Stadtverwaltung liegt die Kopie eines Schreibens der REWE Markt GmbH vor, in dem sie sich äußert, an dem Standort Interesse zu haben, aber eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 800 m² besser auf 1000 m² benötigt. Die Schwierigkeiten einer Vergrößerung der Verkaufsfläche am Altstandort sind bekanntlich die Ursache, warum der angestammte Betreiber umsiedeln möchte. Im Übrigen hat REWE selbst bisher keinerlei Kontakt mit der Stadtverwaltung aufgenommen, um die Ernsthaftigkeit des Interesses an dem Standort zu untermauern. Die Möglichkeit, auf eine südlich der Bundesallee gegenüberliegende Freifläche ausweichen zu können, ist eine verträgliche Variante, den Nahversorgungsstandort langfristig zu sichern.
5.11	Wir bitten um eine schriftliche Eingangsbestätigung unserer Einwendungen.	Ist erfolgt.
5.12		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
6	**Stellungnahme Nr. 6** **Schreiben von *2 Namen* vom 11.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
6.1	Hiermit erheben wir Einspruch gegen den Bebauungsplan OE39 Franz-Rosenbruch-Weg Braunschweig als direkt betroffene Anlieger. Begründung folgt.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung ist nicht erfolgt.
6.2		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachte Stellungnahme führt zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
7	**Stellungnahme Nr. 7** **Schreiben von *Name* vom 29.12.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
7.1	Ich danke für Ihr Schreiben vom 19.12.16	Mit Schreiben vom 19.12.2016 wurden die bisherigen Einwender informiert, dass der Bebauungsplanentwurf ein weiteres Mal ausgelegt wird. Es wurde darüber hinaus über den wesentlichen Inhalt der Änderung sowie den Zeitraum der Auslegung informiert.
7.2	Erstaunt bin ich über den Inhalt Ihres Schreibens. Einen Erfolg sehen Sie im Errichten einer Lärmschutzwand. Haben Sie sich schon einmal vorgestellt Sie kommen aus dem Haus und gleichzeitig vor einem „Ungetüm“ von Wand. Schrecklich, wollen Sie die Berliner Mauer neu errichten?	Stadtentwicklung ist ein dynamischer Prozess, der sich abhängig von aktuellen Bedarfen und Belangen mehr oder weniger auf das jeweilige Umfeld auswirkt und mit stetigen Veränderungen einhergeht. Es besteht kein Grundrecht auf Unveränderbarkeit des Status Quo oder einer schönen Aussicht. Al-

		lerdings sind bei baurechtlichen Veränderungen des Umfeldes gesetzlich garantierte Schutzansprüche der Nachbarschaft zu beachten, insbesondere die Einhaltung von Grenzwerten. Aus diesem Grund wird die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich.
7.3	Über die Vernichtung von wertvollem Grün und Bäumen kein Wort. Unverantwortlich!!!!	In der Begründung zum Bebauungsplan wurden die erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft beschrieben und bewertet.
7.4	Es besteht ein Supermarkt im Ort und der reicht, da muss nicht eine Grünanlage zerstört werden. Die Interessen des Marktbetreibers stellen sie also höher als die Qualität der Wohnungen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2 sowie lfd. Nr. 2.11.
7.5	Stellen Sie bitte das Vorhaben ein, wir wollen keinen Neubau auf wertvollem Gelände, die Kinder danken es ihnen ebenfalls. Beschäftigen sie sich bitte mit wichtigen Dingen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.10.
7.6		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachte Stellungnahme führt zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
8	**Stellungnahme Nr. 8 Schreiben von *Name* vom 15.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
8.1	Die neuerlichen Änderungen im Plan, den Lebensmittelmarkt im Kanzlerfeld auf die grüne Wiese schräg gegenüber zu verlegen, können meine bereits früher geäußerten Bedenken nicht zerstreuen. Die Übergröße des geplanten Baus ist meines Erachtens darauf angelegt, mehr Umsatz zu erzielen, was nur durch eine größere Zahl von Kunden erreicht werden kann. Also wird bei dieser Verlagerung auch auf andere als nur die Kanzlerfelder Kunden abgezielt. Das bedeutet eine Abwerbung von Kunden von anderen Lebensmittelmärkten der Umgebung, und das, obwohl der Betreiber seinen geplanten Laden als 'nur ein Nahversorger' darstellt.	Es ist richtig, dass mit einem größeren Lebensmittelmarkt mehr Kunden erreicht werden sollen. Die bisherige Bindungsquote (Versorgungsgrad) im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil Kanzlerfeld beträgt nur ca. 35 %, d.h. nur etwa 35 % der Bevölkerung des Kanzlerfeldes deckt den Bedarf an Lebensmitteln im derzeitigen Lebensmittelmarkt im Einkaufszentrum David-Mansfeld-Weg. In erster Linie sollen durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche eine höhere Kaufkraftbindung als bisher und damit mehr Kunden aus dem Stadtteil Kanzlerfeld erreicht werden. Das aktualisierte Einzelhandelsgutachten betrachtet auch die Kaufkraftabschöpfung aus benachbarten Standorten im Rahmen der Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes nach LROP und RROP. In Bezug auf die Auswirkungen auf die Standorte Lehndorf und Watenbüttel, wurde für das Planvorhaben eine verträgliche Dimensionierung der Verkaufsfläche abgeleitet. Diese beträgt nunmehr 920 m² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie 150 m² im Sortiment Drogerie / Parfümerie. Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend geändert.
8.2	Unter die davon betroffenen Lebensmittelläden fällt vor allem der im Lehndorfer Einkaufszentrum wegen der ungünstigeren	I.d.R. wird davon ausgegangen, dass Umverteilungen ab 10 % Umsatzverteilung als

	Parkmöglichkeiten. Der neue Markt wird schon durch seinen großen Parkplatz Kunden nicht nur aus den umliegenden Dörfern, sondern gerade auch aus Lehndorf abziehen. (Warum soll ich mir mühsam einen Parkplatz suchen, wenn mir 1 1/2 km weiter ein ganzer Parkplatz zur Verfügung steht?).	Indiz für städtebauliche Wirkungen angesehen werden kann. Mit der ermittelten verträglichen Verkaufsflächenbegrenzung kann für den Standort Lehndorf von einer Umsatzverteilung unterhalb des Schwellenwertes ausgegangen werden.
8.3	Gleichzeitig würden auch die kleineren Geschäfte am Saarplatz an Kundschaft und damit an Umsatz einbüßen. In diesem Fall wird der Betreiber hier das Interesse an seinem Lebensmittelmarkt verlieren, denn sein Ziel ist ja Umsatzsteigerung. Die Stadt hat ihn zwar zur Weiterführung der beiden jetzigen Standorte über einen Zeitraum von zehn Jahren verpflichtet, was aber geschieht nach Ablauf dieser Zeit? Wann beginnt sie oder hat sie begonnen? Wie lange läuft sie noch? Wann wird sie enden? Was wird nach Ablauf dieser Frist mit unserem Lebensmittelmarkt am Saarplatz geschehen? Werden wir Lehndorfer dann auf den wöchentlichen Markttag angewiesen sein? Oder auf Bus, Auto, Taxi zum nächsten Lebensmittelladen? Radfahren wäre wegen der langen Steigung zum Kanzlerfeld oder von ALDI oder Lidl zurück ermüdend, und zu Fuß mit schwerer Einkaufstasche erschöpfend!	Mit dem Vorhabenträger ist vertraglich vereinbart worden, dass der Lebensmittelmarkt am Standort Lehndorf ab Eröffnung des neuen Marktes am Standort Kanzlerfeld mind. 10 Jahre weiter betrieben wird. Damit ist im Grundsatz die Nahversorgung für den Stadtteil Lehndorf für diesen Zeitraum gesichert. Es ist nicht von vornherein davon auszugehen, dass nach Ablauf der Frist der Markt geschlossen wird. Bei einer ähnlichen vertraglichen Koppelung in der Südstadt betreibt der gleiche Betreiber auch nach Ablauf der Frist weiterhin seinen Lebensmittelmarkt. Ziel für Lehndorf ist auch hier die Nahversorgung langfristig aufrecht zu erhalten. Hierzu muss ggf. mit dem Betreiber für die Entwicklung des Standortes ein neues Konzept gefunden werden.
8.4	Aus derselben Verpflichtung heraus hat Herr Görge sich bereit erklärt, den jetzigen Standort im Kanzlerfeld in einen Getränkemarkt umzuwandeln. Hier stellen sich die gleichen Fragen nochmal. Wenn aber die Getränkeabteilung aus dem neuen Standort ausgegliedert wird, und wenn Herr Görge auf die Brotecke verzichten würde, schließlich gibt es mittlerweile zwei große Bäckerläden im Kanzlerfeld, dann muss der Neubau nicht so groß sein wie er jetzt geplant ist. Dann bleibt vielleicht ein kleiner Teil der Wiese übrig, was Natur und Anwohnern zu Gute käme.	Bei der Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens wurde der geplante Getränkehandel am Altstandort bezüglich der Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes mit betrachtet.
8.5	Im Übrigen bin ich davon überzeugt, dass der geplante Bau weder von der Größe noch vom Baustil her auf diese Wiese passt. Er stellt einen absoluten Bruch mit dem dortigen Wohngebiet dar.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4.
8.6		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
9	**Stellungnahme Nr. 9** **Schreiben von *2 Namen* vom 16.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
9.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-	Der genannte Trennungsgrundsatz gilt nicht ultimativ. Gerade in Innenstädten und verdichteten Siedlungsbereichen besteht keine

	Weg, OE 39d“ nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Das Kanzlerfeld Süd-West ist als Reines Wohngebiet ausgewiesen, indem sich keine Gewerbeflächen befinden dürfen und auch nicht befinden. In einem solchen Gebiet einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb anzusiedeln ist unserer Meinung nach nicht vereinbar mit dem Trennungsgrundsatz, § 50 BImSchG, zumal in räumlicher Nähe ein intaktes Einkaufszentrum besteht.	Möglichkeit, durch geeignete Abstände Immissionen zu verhindern. Aus diesem Grunde ist es gerechtfertigt, in räumlichen Nahtstellen auf andere Regelungen zurückzugreifen, um den entsprechenden Immissionsschutz sicherzustellen. Dabei ist auch die Betrachtung einzubeziehen, dass die Nahversorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfes eine Erreichbarkeit direkt vor Ort voraussetzt. Aufgrund der Tatsache, dass das Vorhaben der Nahversorgung des umliegenden Gebietes dienen soll, ist nur eine integrierte Lage innerhalb des Ortsgefüges geeignet, dem Aspekt einer guten fußläufigen Erreichbarkeit des Marktes von der umgebenden Wohnbebauung zu entsprechen. Um negative Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung soweit wie möglich zu vermeiden, werden aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, mit denen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, bzw. die Orientierungswerte nach DIN 18005 der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden. Der Trennungsgrundsatz kann der vorgesehenen Planung insofern nicht entgegen gehalten werden.
9.2	Was wird aus dem bestehenden Zentrum, wenn der Vollversorger auf die andere Seite der Bundesallee wechselt? Durch den Leerstand wird es eine Verödung der Flächen und zu weiteren Schließungen der kleineren Geschäfte kommen.	Die Verlagerung des Lebensmittelmarktes auf die andere Seite der Bundesallee, bedeutet nicht automatisch den wirtschaftlichen Exodus des Altstandortes. Die Entfernung des neuen Marktes und die Hindernisse einer Querung der Bundesallee sind nicht so groß, als dass eine fußläufige Vernetzung der beiden Standorte unmöglich wird. Sowohl die Entfernung als auch eine etwaige Barrierewirkung der Bundesallee ist mit anderen Nahversorgungsstandorten beiderseits einer Hauptverkehrsstraße vergleichbar (z.B. Watenbüttel), sodass die kleineren Dienstleister am Altstandort nach wie vor von dem Lebensmittelnahversorger als Frequenzbringer profitieren können. Darüber hinaus will der Betreiber am Altstandort einen Getränkemarkt sowie einzelne kleinere Dienstleistungen einrichten. Die beiden Standorte sind Bestandteil desselben Nahversorgungsbereiches für das Kanzlerfeld auf Grundlage des vom Rat beschlossenen Standortkonzeptes Zentrale Versorgungsbereiche (siehe hierzu den Planausschnitt der Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.3). Der vorhandene Lebensmittelmarkt ist aufgrund seiner Größe langfristig in seinem Bestand gefährdet (siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2). Wenn für den Markt

		keine Möglichkeit für eine zukunftsfähige Erweiterung geschaffen wird, besteht die Gefahr, dass innerhalb der zentralen Ortslage vom Kanzlerfeld kein Lebensmittelmarkt mehr vertreten sein wird. In diesem Fall wäre die Überlebensfähigkeit der verbleibenden Geschäfte und Dienstleister am Altstandort noch stärker gefährdet. Im Übrigen kann mit Mitteln der Bauleitplanung die konzeptionelle Funktionstüchtigkeit und der Besatz des bisherigen im privaten Eigentum befindlichen Einzelhandelszentrums mit einzelnen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben nicht gesteuert werden.
9.3	Es ist vielmehr zu vermuten, dass durch diesen Neubau nur die wirtschaftlichen Vorteile des Betreibers im Vordergrund stehen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.11.
9.4	Aus neueren Untersuchungen geht hervor, dass in naher Zukunft die Anzahl der Supermärkte auch in Deutschland noch stärker rückläufig sein wird als schon in den letzten Jahren durch die die Zunahme des Onlineshoppings. Ein Leerstand dieses Neubaus ist damit vorprogrammiert.	Der Online-Handel hat zweifelsohne in den letzten Jahren im Sektor des aperiodischen Bedarfs wie Textilien, Einrichtungsgegenstände, elektrotechnische und elektronische Erzeugnisse etc. enorm an Bedeutung gewonnen. Im Bereich des Lebensmittelhandels ist die Bedeutung des Online-Handels relativ gering. Nach Erhebungen des Handelsverbandes Deutschland (HDE) von 2016, veröffentlicht 2017, beträgt der Anteil des Online-Handels am Lebensmitteleinzelhandel bisher nur 1 %. Auch wenn in Ballungszentren diesbezüglich Steigerungsraten erzielt werden konnten, wird dies die klassische Nahversorgung in absehbarer Zeit nicht ersetzen. Ein Leerstand aufgrund der Konkurrenz des Online-Handels ist somit in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Im Übrigen würden damit verkehrsbedingte Emissionen nicht reduziert werden. Die Einkaufswege würden durch die individuellen Lieferfahrten ersetzt werden.
9.5	Der Baukörper passt in seiner Ausdehnung, Höhe und Gestaltung nicht in das Ensemble, dass vor über 30 Jahren geplant und mit einer strengen Gestaltung versehen wurde.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4.
9.6	Es sind n u r anderthalb-geschossige Häuser im Außenbereich erlaubt. Der Neubau würde durch die geplante Höhe von 7,50 m, mit Dachaufbauten 8,50 m die umliegenden Einfamilienhäuser wesentlich überragen.	Nach Lage der Akten betragen die genehmigten Firsthöhen der direkt benachbarten Wohnhäuser bis zu 8,50 m. Nach der aktualisierten Planung beträgt die zulässige geplante Gebäudehöhe des Vorhabens maximal 8,10 m.
9.7	Desweiteren spricht eine Fassade aus Wellblech und mit Flachdach gegen die Gestaltung im Kanzlerfeld- Südwest mit überwiegend rostroten Klinkern und nur Satteldächern mit einer Neigung von 43°.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4.

9.8	Auch der, in der Vorlage der Stadt Braunschweig genannte wirksame Abstand zur umgebenden Wohnbebauung, ist in unseren Augen nicht gegeben.	Das Gebäude hält zu allen Seiten den erforderlichen Grenzabstand ein. Ach die geplanten Lärmschutzwände halten die Abstandsregelungen ein.
9.9	In der amtlichen Bekanntmachung der Stadt Braunschweig von Anfang Januar ist wieder die Rede von dem Erhalt der Nahversorgung im Kanzlerfeld. Die Nahversorgung ist durch das vorhandene Einkaufszentrum gesichert.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2.
9.10	Durch den geplanten Markt als Vollversorger muss mit einer eheblichen Zunahme des Verkehrs gerechnet werden da dieser Markt auch die Kunden aus den umliegenden Ortsteilen anziehen soll. Das betrifft nicht nur den Einkaufsverkehr sondern auch den Parksuch-Verkehr und den Lieferverkehr.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.5.
9.11	Die ausgewiesenen Parkplätze in einer Breite von 2,50 m orientieren sich nicht an der kontinuierlich zunehmenden Größe der PKW, besonders für Eltern, die ihre Kinder transportieren, wird das Ein- und Aussteigen fast unmöglich gemacht.	Die Breite von 2,5 m entspricht den Anforderungen der Garagenverordnung (GaVO). Der Vorhabenträger hat im Rahmen der aktuellen Änderung der Planung für einen Teil der Stellplätze eine Breite von 2,70 m vorgesehen.
9.12	Der Parksuchverkehr mit Lärm- und Abgasbelästigung wird dadurch zunehmen und in den anliegenden Straßen und Spielstraßen zu vermehrtem Verkehrsaufkommen und Abgasbelastung führen. Die umliegenden Spielstraßen bieten sich dann auch als Parkflächen an, was laut StVO nicht erlaubt ist und die spielenden Kinder gefährdet.	Die Bemessung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze erfolgt nach den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf der Ausführungsbestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Die Anzahl der geplanten Stellplätze entspricht diesen Vorgaben. Es ist davon auszugehen, dass der tatsächliche Bedarf damit im Allgemeinen gedeckt wird.
9.13	Das bedeutet für die direkten Anlieger eine erhebliche Lärmbelastung. Weiterhin wird durch die Anlieferung der Waren, auch wenn eine Einhausung der Anlieferung geplant ist, der an- und abfahrenden PKW und der Einkaufswagen zu starker Lärmbelastung der Umgebung führen.	Bei der Entwicklung des Lärmschutzkonzeptes wurden die von dem Betrieb verursachten Lärmemissionen berücksichtigt. Nach dem Lärmschutzkonzept sind Schallschutzmaßnahmen abgeleitet worden, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 für die benachbarte Wohnbebauung sichern sollen.
9.14	Es ist wissenschaftlich bewiesen das solcher Lärm und besonders auch der unterschwellige Geräuschpegel, der von z.B. klappernden Stahlseilen der Fahnenmasten, auch wenn die Seile innenliegend geführt werden, zu stressbedingten Schäden wie Bluthochdruck und Herzinfarkt führen.	Die Auswirkungen auf die Gesundheit durch Lärmimmissionen sind bekannt. Aus diesem Grund nimmt der Lärmschutz in der Bauleitplanung einen hohen Stellenwert ein. So sind bei der Aufstellung von Bebauungsplanverfahren Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und Orientierungswerte nach DIN 18005 für einzelne Baugebiete zu berücksichtigen. Es wird davon ausgegangen, dass bei Einhaltung der Grenzwerte eine Beeinträchtigung der Gesundheit nicht anzunehmen ist.
9.15	Ein weiterer kritischer Punkt ist die fast komplette Versiegelung des Grundstückes. Das wiederum führt zu einem erhöhten Aufkommen von Oberflächenwasser. Der Abfluss	Bei einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung ist davon auszugehen, dass durch den Parkplatz eine Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke und damit

	auf die angrenzenden Grundstücke kann zu einer Überflutung der Keller führen.	eine Überflutung von Kellern der benachbarten Bebauung nicht zu erwarten ist. Für die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist eine Erlaubnis im Rahmen der Baugenehmigung erforderlich (siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.11).
9.16	Die Zu- und Abfahrt für LKW auf die Stauffenbergstraße stellt ebenso ein Problem dar, weil die Breite der Straße eine Ausfahrt in einem Zug nicht ermöglicht und damit auch eine Behinderung für den normalen Verkehr in und aus dem Kanzlerfeld Süd-West besonders zu Stoßzeiten ist.	Der Platzbedarf für das Ausfahren eines LKW-Lieferfahrzeuges wurde mit Hilfe von Kurvenschablonen überprüft. Danach ist die vorhandene Fläche ausreichend. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass lediglich zweimal am Tag die Lieferung über einen LKW stattfinden wird. Die weiteren Lieferungen werden über kleinere Lieferfahrzeuge erfolgen. Selbst bei der Annahme, dass die Gegenfahrbahn beim Ausfahren durch den LKW behindert werden würde, würde hierdurch keine unzumutbare Verkehrsbehinderung vorliegen.
9.17	Die Zufahrt über die Bundesallee aus beiden Richtungen in die enge Einfahrt wird weiterhin zu Staubildung führen, besonders zur Rush-Hour und im Falle einer Verkehrsbehinderung auf den Autobahnen.	Die Stellplatzzufahrt von der Bundesallee ist größer dimensioniert, als die Bestimmung der GaVO es erfordert. Die Qualität der Verkehrsabwicklung auf der Bundesallee ist im Rahmen des Verkehrsgutachtens geprüft worden. Danach ist unter den zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen in allen untersuchten Varianten eine gute Qualität des Verkehrsablaufs auf der Bundesallee anzunehmen.
9.18	Das Anhalten der LKW auf dem Parkplatz um das Anlieferungstor zu öffnen, bedeutet eine Blockade der Parkplätze und eine weitere Lärmbelästigung.	Im Rahmen der letzten Aktualisierung des Lärmgutachtens wurde das Lärmschutzkonzept dahingehend geändert, dass vor dem Rolltor der Lieferzone ein Lärmschutzschirm angeordnet wurde. Danach können LKW's nunmehr vor dem Tor der Lieferzone während des Öffnungsvorganges warten, ohne dass es zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes nach TA Lärm sowie der Orientierungswerte nach DIN 18005 der angrenzenden Wohnbebauung kommt. Damit entfällt der Haltepunkt für LKW auf der Stellplatzanlage zum Öffnen der Lieferzone.
9.19	Der Platz für die Abfallcontainer ist unser Erachtens nach falsch gewählt, da mit einer nicht unerheblichen Geruchsbelästigung für die direkten Anwohner das ganze Jahr über zu rechnen ist.	Die Abfallsammelstelle ist im Gebäude neben der Anlieferung vorgesehen. Bei einer ordnungsgemäßen regelmäßigen Entsorgung des Abfalles ist nicht mit einer nennenswerten Geruchsbelästigung zu rechnen.
9.20	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird ge-	Das Verfahren zur Änderung des Planungsrechtes wurde mit Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss im Juni 2010 gestartet. Die maßgeblichen Verfahrensschritte sind vom BauGB vorgeschrieben. Die Beteiligung der Bürger ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung vorgesehen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am

	gen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, sodass Zweifel aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füßen steht.	29.01.2013 statt. Beteiligungen im Rahmen einer öffentlichen Auslegung fanden in der Zeit vom 18.07 bis 18.08.2014, vom 19.01 bis 02.02.2016 sowie vom 02.01. bis 01.02.2017 statt. Es bestand somit ausreichend Gelegenheit als Bürger seine Interessen im Planverfahren einzubringen. Das neue Planungsrecht wird erst nach Abwägung aller bekannter Belange und Fassung des Satzungsbeschlusses sowie dessen öffentlicher Bekanntmachung verbindlich. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Über die Abwägung sollen die konfligierenden Nutzungsinteressen und sonstigen Belange in einen gerechten Ausgleich gebracht werden. Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass die Abwägung, abhängig von der Fallkonstellation, zugunsten oder zulasten eines Belanges getroffen werden kann. Dabei ist die Berücksichtigung von Planungsgrundsätzen und gesetzlichen Rahmenbedingungen selbstverständlich. Dem Belang der Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung wird ein sehr hoher Stellenwert beigemessen, ebenso wie die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes der benachbarten Wohnbebauung. Im Rahmen der Umstellung auf ein klassisches Bebauungsplanaufstellungsverfahren ist ein Umweltbericht erforderlich. Darin werden die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet. Darüber hinaus ist eine naturschutzrechtliche Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Die Eingriffe sind nunmehr auszugleichen oder zu ersetzen.
9.21		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
10	**Stellungnahme Nr. 10** **Schreiben von *Name* vom 13.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
10.1	Hiermit lege ich Widerspruch gegen die o.g. Pläne ein. Ich lehne es ab, dass der Bolzplatz zugunsten eines Neubaus für einen Supermarkt verloren geht. Ich habe selber einen 12-jährigen Sohn, der diesen Platz mit seinen Freunden nutzt. Es wurde noch kein adäquater Ersatz-Standort gefunden und es ist auch sehr fraglich, ob es überhaupt eine angemessene Möglichkeit gibt. Es wird ja schon seit einigen Jahren vergeblich danach gesucht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.17.

10.2	Ich befürchte eine erhebliche Zunahme des Verkehrs an den Kreuzungen Bundesallee/ Stauffenbergstraße und Stauffenbergstraße. Es gibt schon jetzt besonders im Berufsverkehr morgens einen Rückstau auf der Stauffenbergstraße. Dieses wird sich im Falle einer Supermarktansiedlung an geplanter Stelle verstärken.	Für die Erschließungsplanung des Lebensmittelmarktes und die Beurteilung der Auswirkung auf das vorhandene öffentliche Straßennetz wurde ein qualifiziertes Fachplanungsbüro beauftragt, das im Rahmen eines Verkehrsgutachtens verschiedene Belastungen simuliert hat. Danach weist der Knoten Bundesallee – Stauffenbergstraße – Adolf-Bingel-Straße im heutigen Ausbauzustand und mit dem bestehenden Signalprogramm auch unter den zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen in allen untersuchten Varianten eine gute Qualität des Verkehrsablaufs auf und kann die Verkehrsströme leistungsfähig abwickeln. Ein Aus- oder Umbau des Knotenpunktes ist nicht erforderlich. Im Übrigen ist während des Zeitraumes der morgendlichen Verkehrsspitze nur mit einem sehr geringen Kundenaufkommen zu rechnen.
10.3	Mich stört hier die Zunahme des Verkehrs durch ein- und ausfahrende Kunden, die evtl. auch Parkplätze auf der Stauffenbergstraße parken oder wenden wollen.	Die Anzahl der Stellplätze für den geplanten Lebensmittelmarkt werden nach den Richtzahlen der Ausführungsbestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ermittelt. Es ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Stellplätze für den normalen Betrieb ausreichen werden. Eine Inanspruchnahme von einzelnen Parkplätzen im Straßenraum der Stauffenbergstraße ist allenfalls zeitweise vor besonderen Feiertagen zu besorgen. Dies stellt im Jahresverlauf ein seltenes Ereignis dar und kann insofern toleriert werden. Zur Leistungsfähigkeit der Erschließung siehe Stellungnahme zu lfd.Nr. 4.5.
10.4	Auch die großen LKWs, die nach dem Entladen auf die Stauffenbergstraße einbiegen, werden für Verkehrsbehinderungen sorgen. Hier sind außerdem besonders Kinder gefährdet, denn die Stauffenbergstraße ist der Weg zum Geschwister- Sperling- Kindergarten, zum Zentrum des Stadtteilmittelpunkts mit Pizzeria, Bäcker, Post, usw. und auch der Weg zur Bushaltestelle.	Für den Lieferverkehr sind pro Tag Anlieferungen mit 2 LKW‘s und 8 Lieferfahrzeugen prognostiziert. Eine unzumutbare Behinderung der Verkehrsabwicklung auf der Stauffenbergstraße ist nicht anzunehmen. Ebenso ist eine durch den Lieferverkehr verursachte wesentliche Erhöhung einer Unfallgefahr bei der Ausfahrt nicht zu erwarten.
10.5	Ich lehne die Bebauung an dieser Stelle auch deshalb ab, weil dadurch eine schöne Grünfläche verloren geht. Es würde das ganze Erscheinungsbild der Nachbarschaft verändern, wenn dort ein so großes Objekt gebaut wird. Ich fühle mich sehr durch den Anblick einer nahezu endlos erscheinenden Mauer gestört.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.1.
10.6	Es würde die Umweltverschmutzung durch ein höheres Verkehrsaufkommen zunehmen und gleichzeitig entfallen Begrünung und Bäume, die die Luft filtern.	Bei der Betrachtung der verkehrsbedingten Schadstoffe wurde bisher auf die Stadtklimaanalyse von 2012 zurückgegriffen, mit einem Prognosehorizont bis 2015. Danach wurde die Belastung mit verkehrsbedingten

		Luftschadstoffen auf der Bundesallee als mäßig eingestuft. Mit einem berechneten Maximalwert von 21,5 µg/m³ für PM10 und 25,2 µg/m³ für NO2 liegen die für 2015 prognostizierten Belastungen weit unter den gesetzlich festgelegten Grenzwerten von 40 µg/m³ für PM10 (Jahresmittelwert) und 40 µg/m³ für NO2 (Jahresmittelwert). 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. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass es der Stadt Braunschweig in den letzten Jahren gelungen ist, durch sinnvolle Maßnahmen aus dem Luftreinhalteplan, die verkehrsbedingten Schadstoffbelastungen deutlich zu senken. So hat das Land Niedersachsen an der Hildesheimer Straße einen Passivsammler, der zur Bestimmung von NO2 installiert war, aufgrund der andauernden, deutlichen Unterschreitung der Grenzwerte von 40 µg/m³ im Jahr 2017wieder abgebaut. Der Standort an der Hildesheimer Straße ist bezüglich der Himmelsrichtung (NW-SO) und der Verkehrsströme in Richtung Innenstadt vergleichbar. Mit einer durchschnittlichen Verkehrsmenge/Tag (DTV) von ca. 28000 KFZ/Tag in 2015 ist die DTV ca. doppelt so hoch wie am Standort in der Bundesallee. In Bezug auf die bauliche Schluchtenbildung in Richtung Rudolfplatz ist der Standort an der Hildesheimer Straße außerdem klimatechnisch ungünstiger als der vorliegende Standort. Demzufolge ist davon auszugehen, dass im Bereich der Bundesallee, auch bei einer Steigerung der DTV für den Zeithorizont 2030 mit ca. 15 % einschließlich des vorhabenbedingten Verkehrs die Grenzwerte bei den Luftschadstoffen mit Sicherheit deutlich unterschritten werden.
10.7		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
11	**Stellungnahme Nr. 11** **Schreiben von *Name* vom 17.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
11.1	1. Ich bin absolut gegen das Projekt, das sich als hässlicher Industriebau erweist. Es verunstaltet das Wohngebiet und passt in keiner Weise in die vorhanden Baukultur. Obendrein ist es ein einfacher Industriebau, welcher nicht mit den Grundzügen	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4.

	der bisherigen hochwertigen Bauweise harmoniert.	
11.2	2. Vor dem Hintergrund der aktuellen demographischen Struktur der Bevölkerung ist die geplante Strassen-Querung vom alten Einkaufszentrum zum neuen Standort nicht geeignet. Denn auf der „alten" Seiten wohnen tendenziell mehr ältere Menschen. Diese Bürger kommen bisher in der Regel zu Fuss in den Supermarkt. Wenn diese Menschen künftig am neuen Standort einkaufen, dann müssen Sie die Bundesallee überqueren. Aber wie soll das gehen? Mit Rollatoren und Gehhilfen kann man nicht zügig die Strasse überqueren. Dafür ist die Strasse zu sehr befahren. Dieses Problem wird eher zunehmen, denn der Verkehr wird ja - so die Prognose - eher auch zunehmen.	Wie in der Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2 erläutert, ist der Bestand des Lebensmittelmarktes am Altstandort gefährdet. Vor diesem Hintergrund erscheint ein gesicherter neuer Standort, der von dem bisherigen Standort nur ca. 160 m entfernt liegt, vertretbar. Für die Bevölkerung nördlich der Bundesallee, die den neuen Markt aufsuchen will, ist die Querung der Bundesallee nicht gefährlicher als für die Bevölkerungsgruppe südlich der Bundesallee, die derzeit den vorhandenen Lebensmittelmarkt am Altstandort aufsucht. Im Übrigen wird die Versorgung insbesondere älterer oder immobiler Bewohner mit Waren des täglichen Bedarfes schwieriger werden, wenn am Altstandort der Markt entfällt.
11.3	Wenn dann noch die Strassenbahn kommt, wird die Querung über die Strasse und über den Bahnüberweg noch schwieriger. Die Verkehrssicherheit ist also nicht gegeben. Unfälle sind vorprogrammiert. Meine hier geschilderten Befürchtungen beziehen sich auch auf eigene Erhebungen (welche die Stadtverwaltung auch durchführen kann).	Für den Ausbau einer Straßenbahntrasse wird ein gesondertes Planfeststellungsverfahren erforderlich. In diesem Verfahren werden die dann bestehenden jeweiligen örtlichen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen berücksichtigt.
11.4		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
12	**Stellungnahme Nr. 12** **Schreiben von *Name* vom 23.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
12.1	Die Bundesregierung verlangt von den Kommunen und den Bürgern, vermeidbaren Verbrauch von Grünflächen zu verhindern und zu unterlassen, denn hier erhöht er die Lärmbelästigung, verstärkt die Luftverschmutzung, vermindert die Erholungsmöglichkeit, fördert die Gefahr von Überschwemmungen, verändert das örtliche Klima, erzeugt die Mißachtung gesetzlicher Ruhezeiten in einem Wohngebiet und verursacht Wohnwertverluste auf Dauer für die folgenden Generationen.	Die zitierten Grundsätze entsprechen den allgemeinen Planungsgrundsätzen nach § 1 Baugesetzbuch (BauGB), die bei der Aufstellung von Bauleitplänen als Belang zu berücksichtigen sind. Diese Belange sind mit anderen öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Über die Abwägung sollen die konfligierenden Nutzungsinteressen und sonstigen Belange gebündelt und in einen gerechten Ausgleich gebracht werden.
12.2	Wenn die Stadt ihre Planung trotzdem fortsetzt und gegen die Forderung der Bundesregierung entscheidet und handelt, obwohl ein ausreichender EDEKA/ Görge-Markt vorhanden ist, der erweitert werden könnte, und ringsum fünf Supermärkte gut erreichbar sind, hat sie öffentlich schriftlich und unwiderlegbar nachzuweisen, daß das umweltschädliche Neubau-Vorhaben unvermeidbar	Der Bestand des Lebensmittelmarktes am Altstandort ist langfristig gefährdet, wie in der Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2 erläutert. Es ist zutreffend, dass in den benachbarten Stadtteilen andere Supermärkte vorhanden sind. Diese dienen dem Stadtteil Kanzlerfeld jedoch nicht zur Nahversorgung, da sie sich außerhalb des fußläufigen Nahversorgungsbereiches befinden und nur mit PKW oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen

	ist und jeder vorausgesagte Nachteil für die Bevölkerung nicht eintreffen wird	sind. Die Fahrten mit PKW führen zu vermeidbarem zusätzlichen Verkehr in anderen Stadtteilen mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Mit Neubauvorhaben sind regelmäßig Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden und wirken sich unterschiedlich auf das Siedlungsgefüge aus. Bei den Auswirkungen sind grundsätzlich Immissionsgrenzwerte zu beachten und in die Abwägung mit einzubeziehen.
12.3	Nach einer Definition der Stadt ist auch ohne einen neuen EDEKA-Markt die Nahversorgung gesichert.	Diese Aussage ist nicht nachvollziehbar. Zum Bestand des Marktes am Altstandort siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2.
12.4		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
13	**Stellungnahme Nr. 13 Schreiben von *Name* vom 17.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
13.1	„Ehrlich gesagt, bin ich einigermaßen entsetzt, dass nach so vielen Gesprächen und Stellungnahmen, nicht nur noch immer an dem Projekt eines Neubaus festgehalten wird, sondern auch an der irrsinnigen Größe des Neubaus und seinem industriellen Aussehen direkt an einem Reinen Wohngebiet festgehalten wird. Hier hätte ich von Investor und Stadtplanung doch ein wenig mehr Fingerspitzengefühl erwartet." Diesen Satz schrieb ich vor ziemlich genau einem Jahr im Rahmen der zweiten Auslegung. Und ich kann ihn heute genau so stehen lassen. Welche Arroganz spricht aus den Planungen, wenn man den Einwänden der Bürger in so gar keiner Weise Rechnung trägt. Lediglich in Bezug auf die Lärmemission hat der Investor leichte - wenngleich auch zweifelhafte – Veränderungen vorgenommen. Eine Lärmschutzwand in der Höhe der Berliner Mauer inmitten eines Braunschweiger Wohngebietes, einer Gartenstadt. Wann ist es an der Zeit, an dem Projekt zu zweifeln, und es nicht mit solch irrwitzigen Maßnahmen „möglich“ zu machen?	Die Sicherung der Nahversorgung ist eine ernstzunehmende Aufgabe der Kommune zur öffentlichen Daseinsvorsorge. Auch eine Gartenstadt benötigt eine funktionierende Nahversorgung. Wobei dem Anspruch der benachbarten Wohnbebauung auf ausreichenden Lärmschutz Rechnung getragen werden muss. Da der grundsätzliche Planungsansatz sich zwischenzeitlich nicht geändert hat, wurde die Planung auch im Grundsatz nicht in Frage gestellt. Änderungen und Modifizierungen der Planung wurden in den Aspekten vorgenommen, für die ein rechtliches Erfordernis besteht, wie ausreichender Lärmschutz.
13.2	Eine Säule oder gar eine Brücke auf dem ohnehin engen Parkplatz (die Parkplatzbreiten liegen im untersten erlaubten Bereich, und das bei einer alten Bevölkerung und immer mehr zunehmenden SUVs) soll den Lärm wartender Lastwagen nun um wenige Meter von der Ladezone hin zur Ostgrenze hin verschieben. Denn hier kann die 3,50 m hohe Lärmschutzwand ihre volle Wirkung zeigen. Wie verzweifelt sind die Planer eigentlich?	Mit der Überarbeitung des Schallschutzkonzeptes kann auf diese Maßnahme zum Öffnen der Lieferzone verzichtet werden. Nunmehr wird der Anlieferverkehr bis zur Lieferzone fahren und dort direkt das Rolltor betätigen können. Die mit dem Anhalten und wieder Anfahren verbundenen Geräusche sind in die Lärmbetrachtung eingeflossen. Mit dem projektierten Lärmschutzschirm vor der Ladezone wird die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie der

		Orientierungswerte nach DIN 18005 der südlich angrenzenden Bebauung sichergestellt.
13.3	Ach ja, und anstatt das Gebäude den Umliegenden in Größe und Kubatur anzupassen, wird die Fassade nun mit absorbierendem Material eingefaßt. Auch dies ein verzweifelter Versuch die Lärmimmissionen in den rechtlichen Grenzen zu halten. Nun kommt zu dem Wellblech auch noch das Lochblech an der Fassade. Und das nennt man dann „architektonisches Statement". Über Geschmack ließe sich ja trefflich streiten, doch diese Planung liegt unterhalb jeglichen Geschmackes.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4.
13.4	Die Planungen basieren auf einem Verkehrsgutachten aus dem Jahre 2014, das wiederum auf vom Betreiber selbst erhobenen Zahlen basiert. Dieses ist nicht neutral und darf angezweifelt werden. Nicht ohne Grund werden Sicherlich die Zahlen, der in der Verkehrszählung 2012 erhobenen Zahlen nicht als Grundlage verwendet. Zudem dürften sich diese in den vergangenen vier/ fünf Jahren noch einmal erhöht haben. Ein Umstand der die Planung in keinster Weise Rechnung trägt. In einem so langen Planungszeitraum und derart grundlegender Daten bedarf es einer Anpassung an Heute. Es bedarf eines aktuellen Verkehrsgutachtens, dass zudem die Belastung des Verkehrsknotenpunktes Stauffenbergstraße/ Bundesallee auch in Bezug auf die geplante Stadtbahn mit einbezieht. Wie bitte sind die beiden Zentren miteinander zu vereinen, wenn nicht nur eine stark befahrene Straße, sondern auch eine Straßenbahn hier kreuzt?	Im Rahmen der Umstellung des Verfahrens auf ein klassisches Bebauungsplanaufstellungsverfahren wurden die das Verfahren begleitende Fachgutachten auf den Prüfstand gestellt und bei Bedarf aktualisiert. Das Verkehrsgutachten wurde in diesem Zusammenhang ebenfalls aktualisiert. Dabei wurde der Aspekt des Stadtbahnausbaus im Grundsatz mit betrachtet. Da der Stand der Planung für den Stadtbahnausbau sich noch nicht soweit verfestigt hat, dass bereits verlässliche Details vorliegen, kann dies bei dieser Planung jedoch noch nicht konkret berücksichtigt werden. Für den Ausbau einer Straßenbahntrasse ist ein gesondertes Planfeststellungsverfahren erforderlich. In dem entsprechenden Verfahren werden die dann bestehenden jeweiligen örtlichen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen berücksichtigt.
13.5	Eine Aktualisierung des Verkehrsgutachtens ist um so bedeutender, als dass das Akustikgutachten mit den hier errechneten Zahlen weiter arbeitet. Ich bezweifele, dass die TA Lärm für das Reine Wohngebiet noch eingehalten werden kann, würde man mit realistischen Verkehrsprognosen rechnen. Es bedarf also auch eines aktualisierten Akustikgutachtens, auf Basis eines aktuellen Verkehrsgutachtens.	Neben dem Verkehrsgutachten wurde auch das Lärmgutachten in diesem Zusammenhang aktualisiert.
13.6	Zudem ist in meinen Augen Ihre Beschreibung zum Sachstand am Altstandort nicht vollständig und somit für die entscheidenden Gremienmitglieder nicht neutral. Hier bitte ich um Korrektur. In der Darstellung fehlt die Information, dass der bisherige Betreiber „Görge" die Entwicklung des Altstandortes durch langfristige Mietverträge von seiner	Der bisherige Betreiber „Görge“ hat zugesagt, einer möglichen Verödung am Altstandort nach Umsiedlung seines Marktes entgegenzuwirken, indem er in seinen bisher angemieteten Räumlichkeiten einen Getränkemarkt und kleinere Dienstleistungen einrichtet. Insofern ist es nur folgerichtig, dass er die Mietverträge verlängert.

	Seite derzeit bis zum Jahre 2026 blockiert. Diesem Umstand ist es geschuldet, dass die REWE ihre Planungen nicht vertiefen konnte und somit die in einem gemeinsamen Gespräch mit Ihrem Hause und Herrn Stadtbaurat Leuer angedachten und noch immer gewollten Planungen nicht weiter voranbringen konnte. Insofern ist es realitätsfern hier eine belastbarere Planung von der REWE zu fordern.	Der Stadtverwaltung liegt die Kopie eines Schreibens der REWE Markt GmbH vor, in dem sie sich äußert, an dem Standort Interesse zu haben, aber eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 800 m², besser auf 1000 m², benötigt. Die bekannten Schwierigkeiten einer Vergrößerung der Verkaufsfläche am Altstandort sind bekanntlich die Ursache, warum der angestammte Betreiber umsiedeln möchte. Im Übrigen hat REWE selbst bisher keinerlei Kontakt mit der Stadtverwaltung aufgenommen, um die Ernsthaftigkeit des Interesses an dem Standort zu untermauern.
13.7	Die Firma „Görge" treibt allerdings ein doppeltes Spiel. Auf der einen Seite droht sie mit Fortgang aus dem Kanzlerfeld, sollte der Neubau nicht realisiert werden, und auf der anderen Seite verlängert sie die Optionen ihres Mietvertrages um Jahre. Hier ist die Politik gefordert. Informieren Sie die Mitglieder der politischen Gremien bitte vollständig.	Die Unterstellung, der Betreiber drohe mit Fortgang, wenn nicht seine Wünsche befriedigt werden, ist in dieser Kausalität unzutreffend, ebenso die Annahme, der Betreiber spiele ein doppeltes Spiel. Der ehemalige Spar-Markt hatte 2005 seinen Betrieb geschlossen, da er u.a. aufgrund der geringen Größe keine dauerhafte betriebswirtschaftliche Basis mehr gesehen habe. Schon vor der Übernahme des Standortes durch die Fa. Görge war insofern klar, dass zur langfristigen Sicherung des Standortes eine Lösung zur Vergrößerung der Verkaufsfläche gefunden werden muss. Das Bebauungsplanverfahren ist nach gescheiterten Bemühungen, am Altstandort eine Vergrößerung der Verkaufsfläche zu realisieren, der folgerichtige Weg, diese Zielsetzung zu erreichen. Eine Verlängerung der Mietverträge im Hinblick auf zugesagte Maßnahmen, der Verödung des Altstandortes durch Leerstand entgegen zu wirken, ist dem Betreiber, wie unter 13.6 dargelegt, nicht negativ anzulasten.
13.8	Auch dass die Bemühungen um eine Erweiterung am alten Standort durch die komplizierten Eigentumsverhältnisse und die „Beschaffenheit von Gebäudestruktur und Parkplatzflächen" erfolglos waren, ist in meinen Augen so nicht richtig dargestellt. Die Altimmobilie bietet sehr wohl Möglichkeiten der Erweiterung, die jedoch die Firma „Görge" nicht wollte und will. Und Sie als Stadt unterstützen bedauerlicherweise dieses Spiel, anstatt Ihren Auftrag als Stadtplaner ernst zu nehmen und so dem Investor deutliche Grenzen zu setzen und die Entwicklung des derzeitigen Standortes mit den Mitteln der Stadt zu fördern.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.10.
13.9	Die Verlegung der Hauptwasserleitung sollte den Unterlagen der zweiten Auslegung zufolge vom Investor getragen werden. Dieses	Die Äußerung des Planers auf der Stadtbezirksratssitzung bezüglich der Kostenübernahme für die Verlegung der Wasserleitung ist offensichtlich missverstanden worden.

	widerspricht den Aussagen von Herrn Meißner auf der Stadtbezirksratssitzung des Stadtbezirksrates 321 am 2.12.2015. Er sagte hier deutlich, dass die Kosten zu einem sehr großen Teil, wenn nicht gar komplett, vom Leitungsträger übernommen werden. Auch hier wird in meinen Augen die Öffentlichkeit und auch das entscheidende Gremienmitglied nicht richtig informiert. Es kann nicht sein, dass der Leitungsträger hier Kosten übernimmt, die eindeutig durch das Bauvorhaben vom Investor zu verantworten sind. Zumal die Stadt Teilhaber des Leitungsträgers ist. In Zeiten klammer Kassen ist ein solches Vorgehen dem Bürger und Wähler schwierig zu vermitteln. In der nun vorliegenden Begründung zur dritten Auslegung findet sich gar kein Hinweis mehr auf diese kostspielige Umlegung. Immerhin so kostspielig, dass es in den Anfangsjahren der Planung ein absolutes No-Go gab, die Verlegung der Leitung überhaupt in Bedacht zu ziehen. Ich bitte um Information und um Nachweis, dass die kompletten Kosten eindeutig vom Investor getragen werden.	Die Kosten trägt grundsätzlich der Verursacher, in diesem Fall der Vorhabenträger. In der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 8.2 ist hierzu erläutert, dass der Investor die Kosten für die aus dem Vorhaben begründeten Maßnahmen übernimmt und entsprechende Regelungen in einem gesonderten Durchführungsvertrag getroffen werden.
13.10	Meine Stellungnahmen vom 11.8.2014 und 29.1.2016 haben darüber hinaus noch ihre Gültigkeit. Bedauerlicherweise ist keiner der Punkte infolge der Neuplanung obsolet geworden.	Die Stellungnahmen sind in lfd. Nr. 69 der Anlage 7a sowie lfd. Nr. 53 der Anlage 7b der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
13.11	Sehr geehrte Damen und Herren, ich bitte Sie die Notwendigkeit der Planungen noch einmal zu überdenken und stattdessen Lösungen für und im bestehenden Einkaufszentrum zu suchen. Die nun vorgelegte Planung lehne ich ab.	Die Notwendigkeit der Vergrößerung der Verkaufsfläche zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung am Standort Kanzlerfeld ist nach wie vor gegeben und unter lfd. Nr. 2.2 dargelegt. Es bestehen keine neuen Erkenntnisse zur mangelnden Realisierungsmöglichkeit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche am Altstandort, wie unter lfd. Nr. 5.10 dargelegt. Nach Abwägung aller zu betrachtenden Aspekte ist die vorgesehene Planung zur Umsiedlung des Marktes nach wie vor geboten. Im Rahmen der Verfahrensumstellung wurde das Projekt jedoch in Bezug auf die Gestaltung, Kubatur und Verkaufsflächengröße modifiziert.
13.12		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
14	**Stellungnahme Nr. 14** **Schreiben von *Name* vom 18.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
14.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39 nehme ich erneut zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2 sowie lfd. Nr. 5.10.

	folgt Stellung. Es bestehen immer noch in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:	
14.2	1. Vor Jahrzehnten, als unsere Familie das Kanzlerfeld als Heimat wählte, war es die grüne Umgebung und die Aussicht am Feldrand zu wohnen, die den maßgeblichen Ausschlag gaben. Unser Vertrauen in diesen Bestand enttäuschten Sie bereits mit der Erweiterung der Bebauung in der Bergiusstraße. Doch das nun geplante Vorhaben übersteigt alle Vorstellungen. Direkt in das gewachsene Wohngebiet möchten Sie ein Koloss, ein Gewerbe bauen, welches uns gänzlich des Freiraumes beraubt. Das Gebäude ist viel zu hoch - hat keinerlei Anpassung an die Umgebung. Eine 3,50 m hohe Lärmschutzwand macht es nicht besser. Das Vertrauen wird gebrochen. Ich widerspreche ihren monströsen Planungen.	Zum Thema <u>Veränderungen im gewachsenen Umfeld:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.1. Zum Thema <u>Höhe des Gebäudes und Anpassung an die Umgebung:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4. Zum Thema <u>Lärmschutz:</u> Bei der Entwicklung des Lärmschutzkonzeptes wurden die von dem Betrieb verursachten Lärmemissionen berücksichtigt. Nach dem Lärmschutzkonzept sind Schallschutzmaßnahmen abgeleitet worden, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie der Orientierungswerte nach DIN 18005 für die benachbarte Wohnbebauung sichern sollen.
14.3	2. Sie nennen als Basis des Bauvorhabens die angemessene Vergrößerung der Verkaufsfläche des bestehenden Supermarktes und schreiben in Ihrer Begründung weiter, dass die Eigentumsverhältnisse und die Gebäudestruktur der Altimmobilie eine Erweiterung am angestammten Standort erfolglos sei. Ich erhebe Einspruch gegen Ihre Grundprämisse und bitte den Beweis zu führen.	Zur Erweiterungsfähigkeit des Marktes siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.10.
14.4	3. Wir Anwohner leiden schon unter dem stetig zunehmenden Verkehr der Bundesallee. Die Verpflichtung der Stadt wäre es, uns Anwohner vor dem Lärm zu schützen. Doch stattdessen, wird durch das geplante Vorhaben der Verkehr noch zusätzlich steigen und diesem noch der Lärm des Gewerbebetriebes mit seinen Spitzen - Türen schlagen, Einkaufswagen Geklapper, Anlieferung, Hydraulik - hinzugefügt. Eine Belastung, die für uns als Anwohner nicht hinzunehmen ist.	Der Anspruch auf Lärmschutz bezieht sich auf die Einhaltung von Immissionsrichtwerten und gesetzlichen Grenzwerten. Das Lärmschutzkonzept wurde im Rahmen der Verfahrensumstellung aktualisiert. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm sowie der Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein WR-Gebiet wird damit sichergestellt. Der Bebauungsplan OE 39 bezieht sich auf die abschließende Fassung des schalltechnischen Gutachtens vom 23.04.2018. Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung des Bebauungsplanes berücksichtigt.
14.5	4. Die Annahme, der neue Supermarkt könne mit zwei LKW täglich hinreichend beliefert werden, muss als zu gering angenommen werden. Der heutige Markt wird deutlich häufiger beliefert. Der regionale Anspruch des Betreibers erfordert zudem Anlieferungen verschiedenster regionaler Anbieter. Ich bitte weiterhin um Überprüfung dieser Daten von neutraler Seite - es	Für die Geräuschimmissionsprognose wurde eine Belieferung mit 2 LKW und 4 Kleintransporter pro Tag zugrunde gelegt. Bei der aktuellen Überarbeitung der Geräuschimmissionsprognose wird eine Belieferung mit 2 LKW und 8 Kleintransportern täglich zugrunde gelegt, um auf der sicheren Seite zu sein.

	gibt für Märkte dieser Größenordnung Erfahrungswerte. Alleine der heutige - viel kleinere - Markt wird deutlich häufiger beliefert.	
14.6	5. Auch darf bezweifelt werden, dass die LKW-Entladung hinreichend lang ist, um die Anlieferung zu kapseln.	Im Durchführungsvertrag wird verbindlich geregelt, dass das Be- und Entladen nur in der Lieferzone bei geschlossenen Rolltoren erfolgen darf. Davon ausgehend, dass nach Straßenverkehrsordnung die höchstzulässige Länge eines Sattelschleppers max. 16,5 m betragen darf, kann davon auszugegangen werden, dass die vorgesehene Länge der Lieferzone ausreichen wird.
14.7	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.20.
14.8		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
15	**Stellungnahme Nr. 15 Schreiben von *Name* vom 23.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
15.1	Landauf Landab wird geklagt über die Tatsache daß jeden Tag 74 Hektar Land in Deutschland zugebaut wird.	Wird zur Kenntnis genommen.
15.2	Die Stadt Braunschweig genehmigt, wie fast alle anderen Städte in Deutschland auch den Bau von großen Einkaufszentren und Supermärkten. Diese besitzen fast alle ein einfaches Dach auf den Einkaufsstellen.	Wird zur Kenntnis genommen.
15.3	Wir möchten das ein Supermarkt gebaut wird, der Nahversorgern, die auch tatsächlich Nahversorger in Braunschweig sind, die Möglichkeit eröffnet, Ihre Produkte, zu einem erträglichen Preis, an diese Supermärkte liefern dürfen.	Wird zur Kenntnis genommen. Kann durch den Bebauungsplan nicht geregelt werden.
15.4	Es ist, um den Platz richtig auszunutzen, sicher möglich auf den Supermarkt noch ein oder 2 Geschosse draufzusetzen.	Diese Möglichkeit bestünde theoretisch. Hiervon wird jedoch Abstand genommen, da sich hierdurch die Bauhöhe des geplanten Gebäudes zusätzlich erhöhen würde. Dies hätte negative Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung zur Folge.
15.5	Auch sollten Sie mit der Baugenehmigung auf der gesamten Dachfläche einen Sonnenkollektor vorschreiben.	Der Einsatz von Photovoltaikanlagen ist optional vorgesehen. Es liegt jedoch kein Grund vor, Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen zwingend vorzuschreiben.
15.6	Wir würden uns wünschen, wenn Sie auf allen weiteren Bauvorhaben diese Bedingungen mit einer Baugenehmigung verbinden würden.	Der Einsatz von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen ist wünschenswert, aber für dieses Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

15.7	Bitte informieren sie mich schriftlich über die Termine, wann die Angelegenheit in welchen Sitzungen beraten wird, damit ich dazu weiter Stellung nehmen kann.	Die entsprechenden Termine für die Beratungsfolgen der für das Bebauungsplanverfahren im weiteren Verlauf maßgeblichen Beschlüsse werden ortsüblich bekannt gemacht. Die Benachrichtigung einzelner Bürger über die Sitzungsfolgen ist nach dem rechtlich festgelegten Bebauungsplanaufstellungsverfahren nicht vorgesehen.
15.8		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
16	**Stellungnahme Nr. 16** **Schreiben von *Name* vom 25.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
16.1	Wieder soll ein Naturgrundstück, das ein wertvolles Rückzugsgebiet für Tiere und Bewohner ist, dem Kommerz eines Kaufmannes geopfert werden, obwohl das bestehende EKZ David-Mansfeld-Weg ausreichend und erweiterungsfähig wäre. Es folgt dem Schlosspark, Ärztehaus Ritterbrunnen, Flughafenerweiterung und weiteren Bauvorhaben in Braunschweig. Ferner wurden keine der zahlreichen Alternativen ohne Beeinträchtigung der Anlieger geprüft, sondern dieser Standort ohne Beteiligung der Öffentlichkeit ausgekungelt. Falls nicht noch die Vernunft siegt und sich dieses Bauvorhaben noch verhindern lässt, habe ich folgende Einwände:	<u>Zum Erfordernis der Planung:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2 sowie lfd. Nr. 5.10. <u>Zur Beteiligung der Öffentlichkeit:</u> Das Verfahren zur Änderung des Planungsrechtes wurde mit Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss im Juni 2010 gestartet. Die maßgeblichen Verfahrensschritte sind vom BauGB vorgeschrieben. Die Beteiligung der Bürger ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung vorgesehen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 29.01.2013 statt. Beteiligungen im Rahmen einer öffentlichen Auslegung fanden in der Zeit vom 18.07 bis 18.08.2014, vom 19.01 bis 02.02.2016 sowie vom 02.01. bis 01.02.2017 statt. Es bestand somit ausreichend Gelegenheit als Bürger seine Interessen im Planverfahren einzubringen. Das neue Planungsrecht wird erst nach Abwägung aller bekannter Belange und Fassung des Satzungsbeschlusses sowie dessen öffentlicher Bekanntmachung verbindlich. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Über die Abwägung sollen die konfligierenden Nutzungsinteressen und sonstigen Belange in einen gerechten Ausgleich gebracht werden. Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass die Abwägung, abhängig von der Fallkonstellation, zugunsten oder zulasten eines Belanges getroffen werden kann. Dabei ist die Berücksichtigung von Planungsgrundsätzen und gesetzlichen Rahmenbedingungen selbstverständlich. Dem Belang der Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung wird ein sehr hoher Stellenwert beigemessen.

16.2	Es muss in der Baugenehmigung verbindlich geregelt werden, unter Mitwirkung der Anlieger, welche der vorhandenen Bäume erhalten werden müssen.	Die Bäume, die unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung erhalten werden können und sollen, werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt und fließen in den Inhalt einer späteren Baugenehmigung ein.
16.3	Dass die Bauhöhe des geplanten Neubaus der vorhandenen Bebauung nicht überschritten wird.	Die im Bebauungsplan festgesetzte max. zulässige Gebäudehöhe des geplanten Lebensmittelmarktes überschreitet nicht die max. Gebäudehöhe der benachbarten Einfamilienhäuser.
16.4	Dass die Nachtruhe zwischen 22 und 6 Uhr eingehalten wird und alle Lüfter und Klimageräte, die über 45 Dezibel Geräusche erzeugen, abgeschaltet werden.	Das im Rahmen der Geräuschimmissionsprognose entwickelte Lärmschutzkonzept sieht verschiedene Maßnahmen vor, um die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für die benachbarte Wohnbebauung einzuhalten. Hierzu zählen neben technischen Vorkehrungen wie Lärmschutzwände an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze auch Verhaltensregelungen wie die Beschränkung der Öffnungs- und Lieferzeiten sowie das Entladen bei geschlossenen Rolltoren. Im Bebauungsplan werden alle erforderlichen technischen und baulichen Vorkehrungen festgesetzt. Regelungen, die sich auf Verhaltensmaßnahmen erstrecken, können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Diese werden im Durchführungsvertrag festgeschrieben. Im Baugenehmigungsverfahren ist die entsprechende Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nachzuweisen.
16.5	Dass die Aufstellung der 6 m hohen Fahnenmasten, die unzumutbare Geräusche verursachen, unterbleibt. Gleichfalls sollte Abstand von grossen Leuchtreklamen genommen werden (Das Kanzlerfeld ist nicht Las Vegas).	Mit einer rechtmäßigen Ausübung eines Gewerbes ist auch ein grundrechtlich gewährleisteter Anspruch auf Eigenwerbung verbunden. Zur Vermeidung von unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift der Umfang der Werbeanlagen und auf Werbung an der Stätte der Leistung eingeschränkt. Das Erfordernis zur Regelung der Beleuchtung von Werbeanlagen kann nicht erkannt werden. Auch leuchtende Werbung darf nicht belästigend wirken. Im Falle unzulässiger Belästigungen besteht die Möglichkeit, mittels einer nachträglichen Anordnung eine tragfähige Lösung durchzusetzen. Um eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung an der Stauffenbergstraße durch Windgeräusche von Fahnenmasten zu vermeiden, wurde auf die geplanten drei Fahnenmasten parallel zur Stauffenbergstraße verzichtet. Die verbleibenden Fahnenmasten an der Bundesallee müssen mit einer innenliegenden (lärmarmen) Seilführung ausgestattet werden.

16.6	Da bereits Supermärkte in Braunschweig bis 24 Uhr geöffnet haben, muss verbindlich für alle Zeiten geregelt werden, dass dieser Markt spätestens um 22 Uhr schließt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.4.
16.7	Die in der Bezirksratssitzung vom 21.05.2014 vorgestellte Verkehrsregelung ist so nicht ausführbar.	Die geplante Erschließung sowie die Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenverkehr wurde durch ein einschlägiges Fachplanungsbüro untersucht und die Funktionstüchtigkeit bestätigt.
16.8	Die vorgestellte Querungshilfe ist lebensgefährlich, vor allem für Kinder, ältere Anwohner und vor allem für Fahrer von Fahrrädern mit Kinderanhängern (Schon heute bilden sich in den Früh~ und Abendstunden Staus). Die Ausfahrt des vorhandenen EKZ-Parkplatzes wurde nicht berücksichtigt; ebenso die geplante Kreuzung mit der Straßenbahn, hier würde dann ein Unfallschwerpunkt geschaffen.	Die geplante Querungshilfe wird nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt, wie viele andere bereits ausgeführte Querungshilfen im Stadtgebiet. Es ist davon auszugehen, dass die bestimmungsgemäße Benutzung problemlos möglich ist. Im Übrigen verbleibt immer noch die Möglichkeit, den zusätzlichen ampelgeregelten Fußgängerüberweg im Kreuzungsbereich Bundesallee / Stauffenbergstraße zu nutzen. Die technische Ausführung einer Querung der künftigen Stadtbahntrasse wird in einem eigenständigen Planfeststellungsverfahren geregelt.
16.9	Der auf dem Flyer der Stadt Braunschweig zur Umgestaltung der Bundesallee abgebildete Alleebaum müsste der Einfahrt zum Kundenparkplatz geopfert werden. Die bereits erfolgte Anpflanzung eines Ersatzbäumchens kann jeder bereits besichtigen, zumal dieser in die eventuelle Straßenbahntrasse gepflanzt wurde.	Für die Zufahrt von der Bundesallee muss innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche kein Baum beseitigt werden. Maßnahmen im Zusammenhang mit der Realisierung der Stadtbahn werden in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren geregelt.
16.10	Eine Zumutung für die Anlieger und Bewohner stellen die geplanten Mauern Franz-Rosenbruch-Weg da. Die Zeiten in der man in Deutschland Mauern errichtete, müsste doch vorbei sein (Keiner hat die Absicht eine Mauer zu errichten (W. Ulbricht, doch die Fa. Görge). Ich bitte meine Einsprüche mit zu berücksichtigen.	Die geplanten Lärmschutzwände dienen dem Lärmschutz der angrenzenden Wohnbebauung. Mit der vorgesehenen Höhe von 2,0 m am Franz-Rosenbruch-Weg überschreitet sie nicht die Höhe von Einfriedungen, die an der Grundstücksgrenze auch ohne Zustimmung eines Nachbarn nach Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) zulässig wäre.
16.11		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
17	**Stellungnahme Nr. 17 Schreiben von *Name* vom 24.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
17.1	Sie haben den Entwurf des Bebauungsplanes Mitte 2014 und Anfang 2016 bereits zweimal ausgelegt, ohne meine Stellungnahme beantwortet zu haben. Deshalb gilt meine Stellungnahme vom 26.1.2016 nun für die dritte Auslegung mit der Erwartung, daß Sie sich dieses Mal zu den Beanstandungen äußern und nicht wieder nur den Eingang meines Schreibens bestätigen.	Die Stellungnahmen sind in lfd. Nr. 28 der Anlage 7a sowie lfd. Nr. 12 der Anlage 7b der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit unterliegen der Abwägung. Der Rat der Stadt Braunschweig entscheidet abschließend über die Wertung

		der Belange und deren Abwägung. Dies erfolgt üblicherweise zum Satzungsbeschluss. Über diese Vorgehensweise wurden die Bürgerinnen und Bürger in der Empfangsbestätigung informiert.
17.2		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
18	**Stellungnahme Nr. 18** **Schreiben von *Name* vom 19.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
18.1	im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosen-bruch-Weg“, OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2 sowie lfd. Nr. 5.10.
18.2	Der Neubau eines großen Vollversorgungsmarktes am Franz-Rosenbruch-Weg widerspricht dem Zentrenkonzept der Stadt Braunschweig. Es wird damit in Kauf genommen, dass durch die Magnetwirkung des geplanten neuen Marktes die anderen kleinen Geschäfte damit Kunden verlieren. Es entsteht ein Verdrängungswettbewerb und führt zu Leerständen im vorhandenen Einkaufszentrum, nicht zu vernachlässigen sind hier auch die Verluste an Arbeitsplätzen! Dies führt auch dazu, dass die Attraktivität des jetzigen Zentrums als Mittelpunkt des Ortsteils Kanzlerfeld stark verliert und eine „Verelendung“ eintritt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.2.
18.3	Nach neuesten Statistiken geht in der gesamten Bundesrepublik die Anzahl der Supermärkte zurück durch die zunehmenden Online-Bestellungen. Daher ist es absehbar, dass hier ohne Not ein weiterer Leerstand produziert wird.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.4.
18.4	Die Trennungswirkung der Bundesallee wirkt sich des Weiteren negativ auf das Zentrum aus.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.2.
18.5	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.20.

18.6		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
19	**Stellungnahme Nr. 19** **Schreiben von *Name* vom 24.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
19.1	Immer, wenn ich meine Bekannten im Kanzlerfeld Süd-West besuche, erfreue ich mich an der schönen Wiese, die als restliche grüne Insel in dem Wohngebiet verblieben ist. Es wäre eine Schande, wenn dieses gewachsene Gehölz, einige Bäume sind bestimmt schon über 50 Jahre, einem nackten Industriebau weichen müsste.	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. Innerhalb eines Siedlungsgefüges gehören bauliche Veränderungen mit entsprechenden Auswirkungen auf das Siedlungsgefüge zur Natur einer 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 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, siehe hierzu Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.17. Ein Anspruch auf Erhalt einer schönen Aussicht besteht nach allgemeiner Rechtsauffassung nicht. Das hier geplante Bauvorhaben dient der Sicherung der Nahversorgung. Dieser Belang ist eine Kernaufgabe der Daseinsfürsorge und genießt einen hohen Stellenwert.
19.2	Ich hatte schon im August 2015 sowie im Januar 2016 Einspruch gegen das Bauvorhaben eingelegt. Auch in der erneuten Auslegung vom 23.12.2016 sind keine Änderungen vorgenommen worden, die meinen Vorstellungen entsprechen. Daher dieser erneute Einspruch.	Die Stellungnahmen sind in lfd. Nr. 77 der Anlage 7a sowie lfd. Nr. 10 der Anlage 7b der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.

19.3	Aufgrund des hohen Alters mancher Bäume mit schon vorhandenem Totholzanteil dient dieser Bewuchs als Lebensraum vieler Insektenarten. Aber auch viele Vögel finden hier einen geeigneten Lebensraum.	Im Rahmen der Verfahrensumstellung ist ein Umweltbericht sowie eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung erforderlich. In dieser wird die Wertigkeit der älteren Bäume mit Totholzanteil und deren Bedeutung für den Naturhaushalt berücksichtigt, bewertet und entspreche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgeleitet.
19.4	Die Bundesallee ist eine Einfallstraße nach Braunschweig von Westen mit einem sehr hohen Verkehrsaufkommen. Das vorhandene Gehölz am nördlichen Rand der Wiese ist ein wunderbarer Filter gegen Abgas, Luftverunreinigung und Staub, der durch das starke Verkehrsaufkommen entsteht. Der größte Teil dieser schützenden Bäume soll nun einem Zweckbau geopfert werden. Ein Teil der Bäume ist schon über 50 Jahre alt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 10.6 sowie zu lfd. Nr. 19.3.
19.5	Ein Volldiscounter mit heutigen 1200 Quadratmetern Verkaufsfläche wird dagegen bereits in 10 Jahren nichtmehr den Vorstellungen eines Unternehmers entsprechen. Kommt dann z.B. ein so genannter „Schrauberbetrieb“ hin? Und das angelehnt an ein Reines Wohngebiet? Und was ist dann? Aber die Wiese ist versiegelt.	Dass der geplante Lebensmittelbetrieb bereits nach 10 Jahren wieder schließt, ist sehr unwahrscheinlich. Der Bedarf eines Lebensmittelmarktes als Nahversorger wird auch in 10 Jahren bestehen. Alternative Flächen in integrierter Lage, außer der kleineren des derzeitigen Betriebes am Altstandort, stehen nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des festgelegten Nahversorgungsbereiches nicht zur Verfügung. Im Übrigen wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Nutzung eines Lebensmittelmarktes planungsrechtlich festgeschrieben. Eine anderweitige Nutzung kann nur mit Hilfe eines erneuten Bebauungsplanverfahrens realisiert werden.
19.6	Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht hinreichend gewürdigt, bewertet und berücksichtigt worden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.20.
19.7	Die Wunschvorstellungen eines einzelnen Unternehmers dürfen nicht zu Lasten umliegender Anwohner durchgesetzt werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.11.
19.8		**Vorschlag der Verwaltung** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
20	**Stellungnahme Nr. 20** **Schreiben von *Name* vom 24.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
20.1	im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz- Rosen-bruch-Weg“, OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung: Bereits gegen die 1. als auch 2. Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan habe meine Bedenken eingereicht. Ich habe nicht den Eindruck, dass mein Vorbringen inhaltlich Einfluss auf die neue Auslegung genommen hat.	Die Stellungnahmen sind in lfd. Nr. 77 der Anlage 7a sowie lfd. Nr. 5 der Anlage 7b der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.

20.2	Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit einer überdimensionierten Verkaufshalle in einem reinen Wohngebiet. 1. Erhaltung der Gehölze an der Bundesstraße 2. gewerblicher Bau auf die letzte verbliebene Grünfläche	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2 sowie lfd. Nr. 5.10.
20.3	Immer, wenn ich meine Bekannten im Kanzlerfeld Süd-West besuche, erfreue ich mich an der schönen Wiese, die als restliche grüne Insel in dem Wohngebiet verblieben ist. Es wäre eine Schande, wenn dieses gewachsene Gehölz, einige Bäume sind bestimmt schon über 50 Jahre, einem nackten Industriebau weichen müsste.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 19.1.
20.4	1. Aufgrund des hohen Alters mancher Bäume mit schon vorhandenem Totholzanteil dient dieser Bewuchs als Lebensraum vieler Insektenarten. Aber auch viele Vögel finden hier einen geeigneten Lebensraum.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 19.3.
20.5	Die Bundesallee ist eine Einfallstraße nach Braunschweig von Westen mit einem sehr hohen Verkehrsaufkommen. Das vorhandene Gehölz am nördlichen Rand der Wiese ist ein wunderbarer Filter gegen Abgas, Luftverunreinigung und Staub, der durch das starke Verkehrsaufkommen entsteht. Der größte Teil dieser schützenden Bäume soll nun einem Zweckbau geopfert werden. Ein Teil der Bäume ist schon über 50 Jahre alt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 19.4.
20.6	Ein Volldiscounter mit heutigen 1200 Quadratmetern Verkaufsfläche wird dagegen bereits in 10 Jahren nicht mehr den Vorstellungen eines Unternehmers entsprechen. Und was ist dann? Aber die Wiese ist versiegelt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 19.5.
20.7	2. Einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb direkt neben ein Reines Wohngebiet zu setzen, ist im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz schon sehr einseitig und missachtet die Rechte der Anwohner und Eigentümer schwerwiegend.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.1.
20.8	Das bisherige „Zentrum des Kanzlerfeldes“ hat eine Nahversorgung der Kanzlerfelder sichergestellt. Dazu gehören der Nahversorger, der jetzt über die Bundesstraße ausweichen will, aber auch Apotheke, Arzt, Zahnärzte, Blumenhandel, Krankengymnastik, Postfiliale, Bäcker, Fahrschule. Ergo. Es ist doch alles vorhanden. Es muss doch nicht alles immer größer, weiter, besser und vor allen Dingen lauter sein.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2 sowie lfd. Nr. 5.10.
20.9	Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht hinreichend gewürdigt, bewertet und berücksichtigt worden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.20.

20.10		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
21	**Stellungnahme Nr. 21 Schreiben von *Name* vom 24.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
21.1	Immer, wenn ich meine Bekannten im Kanzlerfeld Süd-West besuche, erfreue ich mich an der schönen Wiese, die als restliche grüne Insel in dem Wohngebiet verblieben ist. Es wäre eine Schande, wenn dieses gewachsene Gehölz, einige Bäume sind bestimmt schon über 50 Jahre, einem nackten Industriebau weichen müsste.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 19.1.
21.2	Ich hatte schon im August 2015 sowie im Januar 2016 Einspruch gegen das Bauvorhaben eingelegt. Auch in der erneuten Auslegung vom 23.12.2016 sind keine Änderungen vorgenommen worden, die meinen Vorstellungen entsprechen. Daher dieser erneute Einspruch.	Die Stellungnahmen sind in lfd. Nr. 77 der Anlage 7a sowie lfd. Nr. 65 der Anlage 7b der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
21.3	Aufgrund des hohen Alters mancher Bäume mit schon vorhandenem Totholz-anteil dient dieser Bewuchs als Lebensraum vieler Insektenarten. Aber auch viele Vögel finden hier einen geeigneten Lebensraum.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 19.3.
21.4	Die Bundesallee ist eine Einfallstraße nach Braunschweig von Westen mit einem sehr hohen Verkehrsaufkommen. Das vorhandene Gehölz am nördlichen Rand der Wiese ist ein wunderbarer Filter gegen Abgas, Luftverunreinigung und Staub, der durch das starke Verkehrsaufkommen entsteht. Der größte Teil dieser schützenden Bäume soll nun einem Zweckbau geopfert werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 19.4.
21.5	Ein Volldiscounter mit heutigen 1200 Quadratmetern Verkaufsfläche wird dagegen bereits in 10 Jahren nicht mehr den Vorstellungen eines Unternehmers entsprechen. In der Literatur spricht man schon heute von 1600 Quadratmetern künftig notwendiger Verkaufsfläche für einen Volldiscounter. Und was ist dann? Wird dann in einem reinen Wohngebiet ein so genannter „Schrauberbetrieb“ zugelassen? Und die Wiese ist versiegelt. Endgültig.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 19.5.
21.6	Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht hinreichend gewürdigt, bewertet und berücksichtigt worden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.20.
21.7	Ein industriemäßig anmutender Bau kann und darf nicht unmittelbar an einem Gebiet errichtet werden, das als reines Wohngebiet eingestuft ist. Aus diesen Gründen darf hier der Bau eines Volldiscounters nicht genehmigt werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.1.

21.8		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
22	**Stellungnahme Nr. 22** **Schreiben von *Name* vom 19.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
22.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39d nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2 sowie lfd. Nr. 5.10.
22.2	Der Neubau eines großen Vollversorgungsmarktes am Franz-Rosenbruch-Weg widerspricht dem Zentrenkonzept der Stadt Braunschweig. Es wird damit in Kauf genommen, dass durch die Magnetwirkung des geplanten neuen Marktes die anderen kleinen Geschäfte damit Kunden verlieren. Es entsteht ein Verdrängungswettbewerb und führt zu Leerständen im vorhandenen Einkaufszentrum, nicht zu vernachlässigen sind hier auch die Verluste an Arbeitsplätzen! Dies führt auch dazu, dass die Attraktivität des jetzigen Zentrums als Mittelpunkt des Ortsteils Kanzlerfeld stark verliert und eine „Verelendung“ eintritt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.2.
22.3	Nach neuesten Statistiken geht in der gesamten Bundesrepublik die Anzahl der Supermärkte zurück durch die zunehmenden Online-Bestellungen. Daher ist es absehbar, dass hier ohne Not ein weiterer Leerstand produziert wird.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.4.
22.4	Die Trennungswirkung der Bundesallee wirkt sich des Weiteren negativ auf das Zentrum aus.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.2.
22.5	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.20.
22.6		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

23	Stellungnahme Nr. 23 Schreiben von *Name* vom 25.01.2017	Stellungnahme der Verwaltung
23.1	Ich möchte, dass der Bolzplatz und die Wiese erhalten bleiben. Der alte Busch- und Baumbestand auf dem Gelände sorgt für gute Luft und hält Wind und Lärm ab. Im neu ausgelegten Bebauungsplan gibt es auch keine Angabe zu einer Ausgleichsfläche.	Zum Thema Verlust der Grünfläche: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 19.1. Zum Thema Ausgleichsfläche: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.7.
23.2	Eine Nutzung des Grundstückes sollte ausschließlich für soziale Projekte für Kinder-, Jugend- oder Senioreneinrichtungen beschränkt werden. Durch den Generationenwechsel und dem Neubaugebiet am Buchenberg fehlen im Kanzlerfeld vermehrt Krippen- und Kindergartenplätze.	Die Versorgung eines Gebietes mit Einrichtungen für die Kinderbetreuung und Senioren sowie Jugend-Spielplätze sind soziale Infrastruktureinrichtungen und eine Aufgabe der kommunalen Daseinsfürsorge. Betreuungsangebote für Krippen-und Kindergartenplätze stehen innerhalb des Stadtbezirkes und Einrichtungen für Senioren innerhalb des Stadtgebietes in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die Sicherung der Nahversorgung ist gleichermaßen eine Aufgabe der kommunalen Daseinsfürsorge. Nahversorgungseinrichtungen erfordern eine integrierte Lage. Der Sicherung der Nahversorgung durch Schaffung eines neuen Planungsrechtes zur Umsiedlung und Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelbetriebes in zentraler Lage des Stadtteiles wird insofern der Vorzug gegeben.
23.3	Auch die Betreuung von Schulkindern im Hort, Angebote während der Ferien und allgemeine Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche wären wünschenswert. In Lehndorf wird der Kindergarten geschlossen, weil Plätze für die Schulkindbetreuung gebraucht werden. Gäbe es eine Einrichtung im Kanzlerfeld, wäre das nicht nötig, und die Kindergartenkinder könnten in ihrer Umgebung bleiben.	Bezüglich des Bedarfes an Kita- und Krippenplätzen erwächst auch aus der Aufgabe der Einrichtung in Lehndorf nicht die Notwendigkeit auf der Fläche Bundesallee / Ecke Staufenbergstraße eine neue Kita-Einrichtung zu bauen. Eine Einrichtung für Schulkindbetreuung ist nicht erforderlich, da die Grundschule in Lehndorf mit Beginn des Schuljahres 2018 / 2019 auf Ganztagsbetrieb umgestellt wird.
23.4	Die Begründung für die Umwidmung des Grundstückes war die Sicherstellung der Nahversorgung. Der jetzige Betreiber des EDEKA - Marktes hat damit gedroht, sich aus dem Kanzlerfeld und Lehndorf zurückzuziehen, wenn er nicht einen neuen Markt bauen dürfe. Die Möglichkeiten, den alten Standort zu renovieren und zu erweitern, kamen für ihn nicht in Frage. Inzwischen hat sich aber ein anderer Betreiber bereit erklärt, den bisherigen Markt am alten Standort weiterzuführen. Die Bedingung ist aber die Sicherheit, dass auf der Wiese gegenüber kein Neubauprojekt entstehen kann.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.10.
23.5	In der Alt-Immobilie soll der Getränkemarkt untergebracht werden. Ich kann mir nicht vorstellen, dass ein Vollversorger mit einer derart großen Verkaufsfläche die Getränke langfristig auslagert. Nach kurzer Zeit wird	Mit Mitteln der Bauleitplanung kann die Belegung der vorhandenen Geschäftslokale am Altstandort nicht geregelt oder etwaigem Leerstand vorgebeugt werden. Der vorhandene Lebensmittelmarkt ist am Altstandort

	er sicher den Markt wegen Unwirtschaftlichkeit aufgeben. Die Befürchtung ist groß, dass dann der Laden leer stehen und verwahrlosen wird. Auch die anderen Geschäfte, die ihre Läden im Einkaufszentrum haben, werden dadurch beeinträchtigt werden und Kunden verlieren.	ohne Erweiterung der Verkaufsfläche langfristig nicht zukunftsfähig. Auch ohne dem Bebauungsplanverfahren könnte insofern einem Leerstand nicht wirksam vorgebeugt werden.
23.6	Das jetzige Angebot des Nahversorgers ist völlig ausreichend. Aber es ist erfahrungsgemäß einfacher, neu zu bauen als zu renovieren.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2.
23.7	Die Größe des geplanten Neubaus ist völlig überdimensioniert, sowohl in Fläche als auch in Höhe.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4.
23.8	In diesem reinen Wohngebiet gab es bei Bau und Planung der Häuser viele Auflagen, die strikt eingehalten werden mussten. Allen Hinteranliegern der Bergiusstraße war es z.B. verboten, einen Zugang zur Bundesallee zu bauen. Warum geschieht das nicht auch bei dem neuen Einkaufsmarkt?	Zu Beginn der Planung war eine Zufahrt zum geplanten Lebensmittelmarkt ausschließlich über die Stauffenbergstraße vorgesehen. Aufgrund massiver Einwendungen von Bürgern aus der Nachbarschaft wurde eine zusätzliche Zufahrt von der Bundesallee geprüft und in die Planung aufgenommen.
23.9	In das Gesamtbild der Siedlung passt er weder von der Optik noch von der Höhe.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4.
23.10	Auch die Anzahl der geplanten Parkplätze ist viel zu groß. Das legt die Vermutung nahe, dass der Markt nicht nur die Kanzlerfelder Bürger versorgen, sondern auch eine Konkurrenz für die anderen nahe gelegenen Märkte werden soll. Außerdem muss man die Änderung des Kaufverhaltens in Betracht ziehen. Schon jetzt bieten viele Lebensmittelmärkte einen Bestell- und Bringdienst an. Auch die Bestellungen im Internet werden zunehmen.	Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze bemisst sich nach den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf entsprechend der Ausführungsbestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO. Im Rahmen der Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes im aktualisierten Einzelhandelsgutachten wurde die Verträglichkeit des geplanten Marktes ohne negative Auswirkungen auf benachbarte Nahversorgungsbereiche nachgewiesen. Darüber hinaus wurde bestätigt, dass das Planvorhaben die Voraussetzung zur Einstufung als wohnortbezogener Nahversorger erfüllt. Zum Thema <u>Online-Handel</u>: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.4.
23.11	Die Geräuschkulisse durch an- und abfahrende Fahrzeuge, öffnen und schließen von Autotüren und Kofferräumen, sowie das Klappern der Einkaufswagen wird sich störend bemerkbar machen. Auch die Belastungen von Lärm und Luftverschmutzung, die durch vom Parkplatz an- und abfahrende Fahrzeuge verursacht werden, werden den Anliegern zugemutet.	Zum Thema <u>Lärm:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.13. Zum Thema <u>Luftverschmutzung:</u> Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 10.6.
23.12	Wie und wie lange werden der Parkplatz ausgeleuchtet und das Gebäude beleuchtet sein?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.9.
23.13	Es sollen auf dem Parkplatz Bäume an einem vorgegebenen Standort gepflanzt wer-	Zur gestalterischen Auflockerung der Stellplatzanlage sollen entsprechend dem städtischen Standard pro 6 Stellplätzen 1 Baum

	den. Gleichzeitig wird aber darauf hingewiesen, dass ausnahmsweise ein anderer Standort gewählt werden kann. Wie kann man da sicher sein, dass nicht von vornherein die Bäume einen anderen Platz bekommen?	gepflanzt werden. Diesem Ziel wird in ausreichender Weise entsprochen durch die Darstellung von Baumstandorten neu zu pflanzender Bäume im Vorhabenplan in Verbindung mit einer textlichen Festsetzung zur Ausführung (AVI1.3).
23.14	Gibt es eine Entwässerung im Bereich der Zufahrt von der Bundesallee?	Der ordnungsgemäße Anschluss der Zufahrt an die Bundesallee schließt auch eine ordnungsgemäße Entwässerung ein.
23.15	Durch die Versetzung der 3,50 m hohen Schallschutzwand um 3 m wird die Verlegung der Versorgungsleitungen nötig. Wer trägt hierfür, sowie für die neu anzulegenden Ein-/ Ausfahrten Stauffenbergstraße und Bundesallee die Kosten?	Die Übernahme der Kosten durch den Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag geregelt.
23.16	Wird es für den Zulieferverkehr Auflagen zur Anlieferzeit geben, die eingehalten werden müssen, oder wird es dem Betreiber überlassen, eine Regelung zu finden? Wer garantiert, dass bei Lieferung die Rolltore geschlossen werden. Wird der Parkplatz durch Schranken von 22.00 – 7.00 Uhr geschlossen? Das würde zumindest Fremdnutzung ausschließen und Nachtruhe gewährleisten. Wer kontrolliert, ob die Vorgaben und Auflagen auch umgesetzt und eingehalten werden?	Regelungen zur Begrenzung der Liefer- und Öffnungszeiten, der Entladung innerhalb der Lieferzone bei geschlossenen Rolltoren sowie der Ausschluss der Nutzung der Stellplatzanlage zur Nachtzeit werden im Durchführungsvertrag getroffen. Für eine Überprüfung, ob die Vorgaben eingehalten werden ist die untere Immissionsschutzbehörde zuständig.
23.17	Kann überhaupt sichergestellt werden, dass bei der Versiegelung einer so großen Fläche durch die Versickerung des Oberflächenwassers nicht der Grundwasserspiegel steigt? Das könnte zu Schäden an den Häusern der angrenzenden Grundstücke führen. Wird der Bau eines Peilbrunnens in Erwägung gezogen, um den Grundwasserspiegel zu beobachten?	Die Wassermenge, die bei einer Versiegelung der Oberfläche anfällt und auf dem Grundstück ggf. teilweise wieder versickert wird, hat kein größeres Volumen, als wenn es direkt auf der unversiegelten Fläche versickert. Es sind daher keine Erhöhungen des Grundwasserspiegels zu erwarten.
23.18	Wer ist Eigentümer des Grenzzaunes und des Bereiches zwischen den Grundstücken Bergiusstr. 2 E und 2 F und der Schallschutzwand? Wer ist für die Pflege und Instandhaltung zuständig? Wie ist das gesetzlich geregelt und wo kann man gegebenenfalls seine Ansprüche geltend machen?	Eigentümer des Grundstücksstreifens zwischen Grenzzaun und Lärmschutzwand wird künftig der Vorhabenträger sein und ist zuständig für die Grundstückspflege und Instandhaltung der Lärmschutzwand. Die Verantwortlichkeit bezüglich des Grenzzaunes zwischen dem Vorhabengrundstück und den Grundstücken der Wohnhäuser ist nach dem Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzt (§ 27 NNachbG) geregelt. Durch die Schaffung des neuen Planungsrechtes wird diese im Grundsatz nicht geändert.
23.19	Wegen der geplanten Ein- und Ausfahrt zur Bundesallee, die nur ca. 7 m von unserem Grundstück entfernt sein wird, wird eine neue Verkehrsführung auf der Bundesallee nötig sein. Wer trägt die Kosten des Umbaus und der Instandhaltung?	Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

23.20	Durch den Fuß- und Radweg, der dort entlanggeht, wird ständig angehalten und wieder angefahren werden müssen, was die Abgassituation verstärken wird.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 10.6.
23.21	Auch auf der Bundesallee wird es zu Stausituationen kommen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.5.
23.22	Die geplante Querungshilfe auf der Bundesallee befindet sich auf der Linksabbiegerspur zur Krukenbergstraße. Wird man in den dortigen Parkplatz von der vTl kommend noch abbiegen können? Wenn nicht, wäre das für die verbleibenden Ladenbetreiber sehr nachteilig. Wie wird die Ausfahrt aus der Krukenbergstraße Richtung Stadtmitte geregelt werden, wenn der Zulieferverkehr aus der Stadt kommend nach links zum neuen Markt abbiegen darf?	Die bisherigen Abbiegemöglichkeiten, die die Erreichbarkeit der Stellplatzanlage des Zentrums David-Mansfeld-Weg sichergestellt haben, bleiben erhalten. Die Querungshilfe verkürzt die bisherige Abbiegespur, vom von-Thünen-Institut kommend, zur Krukenbergstraße. Auf dieser stehen sich die jeweiligen Linksabbieger gegenüber wie allgemeiner Linksabbiegerverkehr in Kreuzungsbereichen.
23.23	Und wer trägt die Kosten, wenn auch hier umgebaut werden muss?	Die Kosten trägt der Vorhabenträger.
23.24	Wurden die Veränderungen der Verkehrsführung auf der Bundesallee mit dem Amt für Verkehr abgesprochen?	Ein Bebauungsplanentwurf wird grundsätzlich mit allen in Frage kommenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie stadtinterner Dienststellen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, abgestimmt.
23.25	Wie soll die Stadtbahnführung auf der Bundesallee verlaufen? Mit der Stadtbahn hätten wir noch einen zusätzlichen Haltepunkt. Es ist insgesamt eine sehr unübersichtliche, gefährliche Verkehrslage.	Für den Ausbau einer Straßenbahntrasse wird ein gesondertes Planfeststellungsverfahren erforderlich. In diesem Verfahren werden die dann bestehenden jeweiligen örtlichen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen berücksichtigt.
23.26	Wer ist für den Ausgleich des Wertverlustes unseres Grundstückes verantwortlich?	Minderungen des Marktwertes eines Grundstückes, die durch die behördliche Zulassung eines Vorhabens in der Nachbarschaft eintreten, berühren nach Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes nicht den Schutzbereich des Eigentumsrechtes. Auch das Bundesverwaltungsgericht hat betont, dass Art. 14 Abs. 1 GG nicht verlange, dass eine durch staatliches Verhalten ausgelöste Wertminderung eines Grundstücks ausgeglichen werde. Im Übrigen kann nicht davon ausgegangen werden, dass durch den geplanten Lebensmittelmarkt automatisch eine Wertminderung angrenzender Grundstücke einhergeht. Die Nähe zu einem attraktiven Markt und die Abschirmung gegenüber der Bundesallee durch die Lärmschutzwände kann auch von potentiellen Kaufinteressenten neutral oder positiv bewertet werden.
23.27	Sie wünschen von den Bürgern aktive Mitarbeit. Leider haben wir nie auf die von uns gestellten Fragen eine Antwort bekommen.	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit unterliegen der Abwägung. Der Rat der Stadt Braunschweig entscheidet abschließend über die Wertung der Belange und deren Abwägung. Dies erfolgt üblicherweise zum Satzungsbeschluss.

		Über diese Vorgehensweise wurden die Bürgerinnen und Bürger in der Empfangsbestätigung informiert.
23.28	Damit der Bebauungsplan, auch in Ihrem Sinne, korrekt ausgeführt werden kann, wurde ein Gutachter von uns mit beauftragt. Können wir Ihnen die Kosten dafür in Rechnung stellen?	Die Kosten können nicht in Rechnung gestellt werden.
23.29	Ich bitte um die Beantwortung meiner Fragen und bedanke mich dafür im Voraus.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 23.27.
23.30		**Vorschlag der Verwaltung** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
24	**Stellungnahme Nr. 24** **Schreiben von *Name* vom 1.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
24.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39d nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2 sowie lfd. Nr. 5.10.
24.2	Der Neubau eines großen Vollversorgungsmarktes am Franz-Rosenbruch-Weg widerspricht dem Zentrenkonzept der Stadt Braunschweig. Es wird damit in Kauf genommen, dass durch die Magnetwirkung des geplanten neuen Marktes die anderen kleinen Geschäfte damit Kunden verlieren. Es entsteht ein Verdrängungswettbewerb und führt zu Leerständen im vorhandenen Einkaufszentrum, nicht zu vernachlässigen sind hier auch die Verluste an Arbeitsplätzen! Dies führt auch dazu, dass die Attraktivität des jetzigen Zentrums als Mittelpunkt des Ortsteils Kanzlerfeld stark verliert und eine „Verelendung“ eintritt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.2.
24.3	Nach neuesten Statistiken geht in der gesamten Bundesrepublik die Anzahl der Supermärkte zurück durch die zunehmenden Online-Bestellungen. Daher ist es absehbar, dass hier ohne Not ein weiterer Leerstand produziert wird.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.4.
24.4	Die Trennungswirkung der Bundesallee wirkt sich des Weiteren negativ auf das Zentrum aus.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.2.
24.5	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.20.

	Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen.	
24.6		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
25	**Stellungnahme Nr. 25** **Schreiben von *Name* vom 26.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
25.1	Nachstehend folgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan: 1. Ein Supermarkt in dieser vorgesehenen Größe wurde sonst immer an die Peripherie eines Ortes gesetzt. Hier soll dieser überdimensionierte Komplex in ein dichtbesiedeltes Wohngebiet mit 30iger Zone und engen Straßen auf einer verhältnismäßig kleinen Grünfläche gebaut werden.	Betreiber von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben siedeln sich gerne in peripheren verkehrsgünstigen Ortslagen an. Diese Lagen entsprechen jedoch nicht dem Zentrenkonzept sowie den Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms LROP und des Regionalen Raumordnungsprogramms RROP, wenn der Standort nicht integriert ist. Der hier beplante Standort liegt in integrierter Lage und innerhalb des zentralen Nahversorgungsbereiches des Stadtteiles Kanzlerfeld.
25.2	Diese bislang auch als Bolzplatz diente und für den es keine Alternative gibt. Macht keinen Sinn!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.17.
25.3	Außerdem diente die Grünfläche als „grüne Lunge“ mit den im Laufe der Jahre gewachsene Vegetation. Die angrenzenden Gärten sind kein Ausgleich für den Verlust der Grünfläche. Die Gärten können nicht betreten werden (Privatbesitz) und dort kann auch nicht gebolzt werden. Außerdem gibt jeder Baum einen Grundumsatz für 300 Menschen. Das ist durch die Abholzung für den Supermarkt auch nicht mehr gegeben.	Die Hinweise bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind zutreffend. Eine Beschreibung der Eingriffe und Bewertung der Auswirkungen werden im Umweltbericht (Kapitel 4 der aktualisierten Begründung) dargestellt. Die Eingriffe werden im Rahmen der Abwägung, unter Berücksichtigung einzuhaltender Grenzwerte, mit anderen, die Planung betreffenden Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, wobei etwaige Grenzwerte einzuhalten sind. Im Rahmen der Verfahrensumstellung wurde eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung erforderlich, die für die zu erwartenden Eingriffe entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen definiert. Im Übrigen wird auf Stellungnahme zu lfd. Nr. 19.1 verwiesen.
25.4	2. Zur Erinnerung die Zahlen: Halle 60 m x 34 m, Höhe 7,25 m zuzüglich 1,20 m für Photovoltaikanlage. Östl. Lärmschutzwand soll 3,50 m hoch werden. Berliner Mauer war mit 3,60 m Höhe nur 10 cm höher. Die südliche Mauer soll 2,00 m hoch werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4.
25.5	3. Auf dem Parkplatz wird eine Säule oder eine Brücke gebaut, an der die Lieferfahrzeuge halten, um ein Signal auszulösen, dass das Rolltor der Lieferzone geöffnet wird zum Einfahren. Zweck der Maßnahme: Die Lkw ohne lärmenden Halt die Einfahrt in die Ladezone zu ermöglichen: Die Fahrzeuge müssen aber doch halten um das	Nach dem überarbeiteten Lärmschutzkonzept ist ein Haltepunkt für LKW auf dem Parkplatz zum Öffnen der Lieferzone nicht mehr erforderlich.

	Signal auszulösen. Wo ist da der nötige Lärmschutz zu finden?	
25.6	4. Die Erhöhung des Autoverkehrs rund um die Stauffenbergstraße soll minimiert werden mit einer ausreichenden Anzahl von Fahrradständern. Ist nach meiner Meinung nicht möglich. Wer zum Einkaufen zu einem Supermarkt fährt braucht das Auto, da das Fahrrad nicht für einen größeren Einkauf geeignet ist. Der größere Einkauf ist doch wohl das Ziel von Herrn Görge!! Es wird also eng mit dem Lärmschutz.	Die dargestellte Kausalität ist unzutreffend. Durch konkrete Kundenbefragungen wurde ermittelt, dass nur ca. 55 % der Kunden für den Einkauf am Altstandort einen PKW benutzen. Demnach suchen ca. 45 % der Kunden den Markt zu Fuß oder per Fahrrad auf. Da der Markt nur auf die andere Seite der Bundesallee wechselt und der Einzugsbereich im Wesentlichen gleichbleibt, ist anzunehmen, dass das Einkaufsverhalten der Kunden sich nicht wesentlich ändern wird. Es besteht also einerseits ein Bedarf für Fahrradständer und andererseits soll im Sinne der Nachhaltigkeit durch ein angemessenes Angebot an Fahrradständern die Kundschaft angeregt werden, dieses Verkehrsmittel auch weiterhin in dem Maße, oder besser noch, vermehrt zu nutzen. Dass durch einen hohen Nutzungsgrad von Fahrrädern sich die Lärmemissionen reduzieren und damit auch der Schadstoffausstoß, ist ein positiver Nebeneffekt, aber nicht der primäre Grund für die Anlage von Fahrradständern. Im Übrigen besteht auch nach Bauordnungsrecht die Verpflichtung, Fahrradabstellanlagen in ausreichendem Maß zur Verfügung zu stellen.
25.7	5. Selbst die Außenwand des Gebäudes muss teilweise mit absorbierender Technik gestaltet werden. So eng ist's mit dem Lärmschutz.	Nach dem überarbeiteten Lärmschutzkonzept ist eine schallabsorbierende Ausführung der Fassadenelemente nicht mehr erforderlich.
25.8	6. 65 sehr enge Parkplätze sollen von 7.00 - 22.00 Uhr benutzt werden können. Bei der heutigen Größe der Autos sind Unfälle beim Ein- und Ausparken vorprogrammiert.	Die Bemessung der Stellplatzanlage entspricht den Anforderungen der Garagenverordnung GaVO. Im Rahmen der aktuellen Überarbeitung wurde die Stellplatzanlage optimiert. Die Fahrgassenbreite sowie die Breite eines Teiles der Stellplätze wurden erhöht, sodass die Benutzung der Stellplatzanlage für Kunden komfortabler werden wird.
25.9	7. Die Firma Görge im Altstandort einen Getränkemarkt betreiben zusätzlich zu dem Getränkemarkt von 1200 qm im Neubau. Wo sollen die Kunden herkommen, die das alles kaufen und trinken?? Wer fährt denn noch zu dem alten Standort um Getränke zu holen, wenn er dies mit seinem Großeinkauf am neuen Standort schon erledigen kann.	Das vorhandene Kaufkraftvolumen des Stadtteiles Kanzlerfeld wird derzeit mit einer Bindungsquote von ca. 35 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel nur eingeschränkt abgeschöpft. Insofern ist insgesamt ein ausreichendes Kaufkraftpotential für eine größere Verkaufsfläche vorhanden.
25.10	Alles in allem, wie schon unter Punkt 1. gesagt, ist das Projekt zu groß für das angedachte Grundstück, zu laut für unsere ruhige Gartenstadt. Der Bolzplatz wird ebenfalls für unsere Kinder dringend benötigt. Eine Ausweichfläche gibt es zurzeit nicht. Die Zufahrtstraßen für den Lkw-Verkehr sind auch	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.1-25.3.

	nicht gerade geeignet. Sie sind eng und die Häuser zum Teil dicht daran gebaut.	
25.11		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
26	**Stellungnahme Nr. 26** **Schreiben von *Name* vom 28.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
26.1	Ich widerspreche hiermit aus folgenden Gründen generell gegen einen Neubau eines Nahversorgers im Plangebiet: 1. Der Nahversorger an dem jetzigen Standort bietet den Kunden eine ausreichende Nahversorgung.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2.
26.2	Ich bezweifele, dass kein Betreiber für den jetzigen Standort zu finden ist, schließlich sollte es mit Lehndorf und dem Kanzlerfeld genügend zahlungskräftige Kunden im Einzugsgebiet geben.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr.5.10.
26.3	In der Innenstadt gibt es auch einige Beispiele von kleinen Nahversorgern (u.a. Görge, Wiesenstr; Görge City). Dort scheint es ja zu funktionieren (wie bei uns im Kanzlerfeld).	Die zitierte Filiale Görge-City basiert auf einem anderen Konzept, das auf Laufkundschaft mit hohem Durchlauf und kleinerer Kassenproduktivität ausgerichtet ist. Der Markt in der Wiesenstraße liegt im östlichen Ringgebiet. Das Einzugsgebiet umfasst ca. 17.000 Einwohner und hat somit ein wesentlich höheres Kaufkraftpotential als das Kanzlerfeld. Die beiden zitierten Filialen sind in Bezug auf die Rentabilität mit dem Kanzlerfeld nicht vergleichbar.
26.4	2. Die Anwohner wurden vor einer Umwidmung der Fläche nicht informiert und haben hiervon erst erfahren, als dieses beschlossene Sache war. Ich finde es recht erstaunlich, dass über diese gravierenden Pläne vorher nichts „durchgesickert“ ist! Auch wenn die Anwohner selber in der Holschuld waren, ist es dennoch unfair nicht zumindest die direkt betroffenen Anwohner vorher zu informieren. Schließlich sind diese Nachbarn ja auch die potentiellen Kunden - oder auch nicht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.1.
26.5	3. Wegfall des gut genutzten Bolzplatzes. Dieser wird wirklich häufig frequentiert, Schulkinder verschiedener Altersklassen, Jugendliche und Erwachsene erfreuen sich der sportlichen Betätigung. Dieses ist ein wichtiger Aspekt, besonders in der heutigen Zeit, in der es viele Kinder mit ADHS gibt, Erwachsene mit Rücken-, Herz-Kreislauferkrankungen und Jugendliche, die zu wenig sinnvolle, sportliche Beschäftigung haben. Es ist noch kein annehmbarer Vorschlag gemacht worden, wo hier in erreichbarer, zentraler Nähe Ersatz geschaffen werden kann.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.17.

26.6	4. Wegfall der Grünfläche mit Baumbestand im Austausch gegen einen riesigen Komplex mit Industriecharakter. In der Stauffenbergstrasse eine ca. 60m (!) lange Mauer fast direkt angrenzend an den Fußweg, größtenteils bis zu 8,45m hoch(!). Im Franz-Rosenbruch-Weg eine noch längere Lärmschutzgabione von 2 m Höhe. An der östlichen Grenze eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5m (!). Eine Bebauung mit diesen Abmessungen passt nicht in ein Wohngebiet, in dem jeder Privateigentümer strikte Regeln bezügl. Grenzabstand und Höhe, selbst für Sichtschutzzäune und Gartenhäuschen wesentlich kleinere Abmessungen, einhalten muss!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4.
26.7	5. Erhöhte Lärm- und Abgasemissionen im Plangebiet.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.13 sowie zu lfd. Nr. 10.6.
26.8	6. Es entsteht eine komplizierte Verkehrslage: - Es entsteht eine neue Kreuzung Stauffenbergstraße/ Julius-Leber-Straße/ Zufahrt Plangebiet. Der Bereich von der Gebäudeecke B bis zur Zufahrt von der Stauffenbergstraße ist für ein-/ ausparkende Autos, ein- und ausfahrende Autos und Radfahrer und Fußgänger und dazu noch LKW-Anlieferungsverkehr sehr schmal. Es gibt keinen Sicherheitsstreifen für Fußgänger!	Nach der Garagen- und Stellplatzverordnung ist an der Ausfahrt zur Stauffenbergstraße kein gesonderter Fußweg erforderlich
26.9	Warum gibt es hier überhaupt eine Zufahrt? Hierdurch wird der Verkehr im Wohngebiet unnötigerweise zunehmen. Es kann doch auch die Zufahrt zur Bundesallee mehrspurig gestaltet werden.	Im Hinblick auf die Freihaltung einer Stadtbahntrasse auf der Bundesallee ging die ursprüngliche Planung von einer Erschließung des Marktes ausschließlich über die Stauffenbergstraße aus. Die zusätzliche Erschließung über die Bundesallee wurde aufgrund von umfangreichen Einwendungen der Bevölkerung geschaffen. Hierdurch können einerseits Beeinträchtigungen der Nachbarschaft vermittelt werden. Andererseits werden Beeinträchtigungen bei einem künftigen Stadtbahnverkehr durch eine Splittung des Vorhabenverkehrs auf zwei Ausfahrten auf ein vertretbares Maß reduziert.
26.10	- Die Ausfahrt aus der eingehausten Ladezone sehe ich skeptisch. Wie ist die Sicht des Fahrers bei der Ausfahrt auf den Fußweg? Hier scheint mir die Gefahr groß, dass von rechts kommende Fußgänger, vor allem Kinder, übersehen werden.	Die Ausfahrt aus dem Lieferbereich hat einen Abstand von ca. 3 m bis zum querenden Fußweg. Hierdurch ist eine ausreichende Einsichtnahme in den Fußweg gegeben. Eine erhöhte Unfallgefahr wird insofern nicht gesehen.
26.11	Auch bezweifele ich, dass die LKW bei der Ausfahrt in der vorgesehenen Spur bleiben. Es steht zu befürchten, dass die Gegenfahrbahn mitbenutzt wird und dadurch der Gegenverkehr behindert wird. Ich habe einen LKW, der bei Görge Ware angeliefert hat, bei der Ausfahrt beobachtet und fotografiert	Die ordnungsgemäße Ausfahrt von LKW's auf die Stauffenbergstraße ist durch Fahrschablonen überprüft worden. Der Flächenbedarf der zitierten und in den anliegenden Fotos dokumentierten Ausfahrt eines LKW's auf die Bundesallee, ist mit dem Flächenbedarf einer Ausfahrt auf die Stauffenbergstraße nicht zu vergleichen. Die

	(siehe Anlage 1). Dieser LKW hat die östliche Ausfahrt des Grundstücks benutzt. Hierbei hat er die ganze Breite der Ausfahrt blockiert, so dass ein einfahrendes Auto auf der Bundesallee warten musste. Beim Abbiegen des LKW nach rechts auf die Bundesallee, hat dieser die ganze Breite der Straße benötigt (die Straße ist an der Stelle sehr breit!). Wie soll da in der Realität verhindert werden, dass der LKW bei der Aus-fahrt aus der geplanten Ladezone die Gegenfahrbahn mitbenutzt?	genutzte östliche Ausfahrt von dem Parkplatz des Einkaufszentrums David-Mansfeld-Weg auf die Bundesallee erfolgt in einem spitzen Winkel von < 60°. Der Flächenbedarf für den Ausfahrtvorgang eines mehrachsigen LKW ist insofern deutlich erhöht und lässt sich ebenso mit einer Fahrschablone nachweisen.
26.12	- An der Kreuzung Bundesallee/ Stauffenbergstraße gibt es schon jetzt zu Stoßzeiten Probleme, von der Stauffenbergstraße kommend nach rechts in die Bundesallee einzubiegen, da der Kreuzungsbereich von stadteinwärts fahrenden Verkehrsteilnehmern aus Lamme, Bortfeld, Watenbüttel, usw. blockiert wird. Diese Problematik wird durch die neuen Verkehrsströme verschärft.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.5.
26.13	- Wie soll der Verkehr an der Fußgängerquerung über die Bundesallee geregelt werden?	Die vorgesehene Fußgängerquerungshilfe erleichtert die Querung der Bundesallee durch eine zusätzliche Aufstellfläche in der Mitte der Fahrbahn, sodass der Querungsvorgang in zwei Abschnitten erfolgen kann. Eine Vorrangsituation für Fußgänger gegenüber dem Verkehr auf der Bundesallee ist damit nicht verbunden.
26.14	-Die Ein- und Ausfahrt zur Bundesallee lässt auch hier einen neuen Verkehrsknotenpunkt entstehen. Hier fehlen Angaben zum Radweg und die Möglichkeit vom Plangebiet zum alten Standort zu fahren. Oder sollen alle Kunden des neuen Marktes, die zum Getränkemarkt am alten Standort wollen, zu Fuß gehen (nicht wahrscheinlich, wenn Getränke gekauft werden).	Der Verlauf der Radwege bzw. der kombinierten Geh- und Radwege im Umfeld des geplanten Marktes bis hin zum Parkplatz des Altstandortes ist im Lageplan des Vorhabenplans dargestellt.
26.15	Wenn dann evtl. auch noch eine Straßenbahntrasse realisiert wird, wird alles noch schwieriger. Und wenn dann noch ein/-ausparkende Autos (Parkplatz 44 ff; OE39, Anlage 2b) dazukommen, wird es total unübersichtlich.	Für den Ausbau einer Straßenbahntrasse wird ein gesondertes Planfeststellungsverfahren erforderlich. In diesem Verfahren werden die dann bestehenden jeweiligen örtlichen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen berücksichtigt.
26.16	7. Ich befürchte über kurz oder lang einen Leerstand am alten Standort. Was passiert, wenn der geplante Getränkemarkt an dieser Stelle nicht rentabel ist und geschlossen wird? Wie lange läuft der Mietvertrag mit dem jetzigen Betreiber? Welche Auswirkungen hätte ein Leerstand auf die anderen Nutzer unseres Nahversorgungszentrums? Welche Einzelhandelsgruppe könnte diesen Leerstand auffüllen, wenn schräg gegenüber ein großer Vollsortimenter alle Belange abdeckt?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.2.

26.17	Ich erhebe folgende Einwände gegen die o.g. Pläne: 1. Ich kann nicht ersehen, dass in der Stauffenbergstrasse der erforderliche Mindestabstand des Gebäudes zur Grundstücksgrenze 3m beträgt. In der Anlage 2e scheint der Abstand am Punkt G (vergl. Anlage 2b) nur 1,5m zu betragen! Wie kann das sein?	Der erforderliche Grenzabstand nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) beträgt die Hälfte der Gebäudehöhe, wobei die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche für die Bemessung der Abstandsfläche zur Hälfte angerechnet werden kann. Der erforderliche Grenzabstand ist insofern eingehalten.
26.18	2. Die Flachdächer über den niedrigen Bauteilen sollen begrünt werden (OE 39, Anlage 2a). Um welche Flächen handelt es sich da genau? So wie ich das verstehe, liegen diese Flächen doch alle unter dem großen Dach. Was sollen da denn dann für Pflanzen wachsen? Wie sollen diese dann Beeinträchtigungen mindern (OE39, Anlage 5, 4.4)?	Im Rahmen der Verfahrensumstellung wurde eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung vorgenommen und der Entwurf modifiziert. Die Eingriffsbilanzierung wertet den Umfang des Eingriffs in Natur und Landschaft durch das geplante Bauvorhaben und ermittelt entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation. Die Ersatzmaßnahmen werden auf einer externen Fläche in Querum ausgeführt. Der geänderte Bebauungsentwurf sieht im Bereich des Hauptgebäudes versetzte Dachebenen vor, die teilweise extensiv begrünt werden sollen. Die Begrünung der Dachflächen fließt nur mit einem sehr geringen Faktor in die Eingriffsbilanzierung ein.
26.19	3. Die Lärmschutzwand an der östlichen Grenze ist mit einer Höhe von 3,50m über eine Länge von ca. 50m (die Angaben fehlen!) unzumutbar!	Die Lärmschutzwand wird den erforderlichen Grenzabstand von 3 m einhalten. Mit Einhaltung des erforderlichen Grenzabstandes ist davon auszugehen, dass nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Eine Vermaßung der Lärmschutzwand ist nicht erforderlich, da diese parallel zur östlichen Grundstücksgrenze in voller Länge erfolgt. Damit ist die Abmessung ausreichend definiert.
26.20	4. Wo werden die Anlieferungszeiten verbindlich festgelegt? In OE39, Anlage 2a steht nur, „Es ist vorgesehen, ...“	Die Lieferzeiten werden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.
26.21	5. Wo wird verbindlich festgelegt, dass die Anlieferung bei geschlossenen Toren der Ladezone zu erfolgen hat?	Die Anlieferung in der Ladezone bei geschlossenen Toren wird verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.
26.22	6. Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von max. 15m² je Gebäudeseite zulässig. (OE 39, Anlage 4, B II 2.) Laut Punkt II 4. ist hier eine Beleuchtung zulässig. Dieses lehne ich ab.	Mit einer rechtmäßigen Ausübung eines Gewerbes ist auch ein grundrechtlich gewährleisteter Anspruch auf Eigenwerbung verbunden. Zur Vermeidung von unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift der Umfang der Werbeanlagen und auf Werbung an der Stätte der Leistung eingeschränkt. Das Erfordernis zur Regelung der Beleuchtung von Werbeanlagen im Bebauungsplan kann nicht erkannt werden. Auch leuchtende Werbung darf nicht belästigend wirken. Im Falle unzulässiger Belästigungen besteht die Möglichkeit, mittels einer nachträglichen bauordnungsrechtlichen Anordnung eine tragfähige Lösung durchzusetzen.

26.23	7. Durch gute Anbindung an Fuß- und Radwege und ausreichende Abstellbereiche für Fahrräder sollen die erhöhten Luftschadstoffemissionen (OE39, Anlage 5, 4.4) minimiert werden.	Eine gute Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz sowie die Vorhaltung einer ausreichenden Abstellfläche für Fahrräder dient in erster Linie der Förderung des nicht motorisierten Kundenverkehrs im Rahmen des Nahversorgungsbereiches. In zweiter Linie wirkt sich ein hoher Anteil von nicht motorisierten Kunden auch minimierend auf die Luftschadstoffbelastung aus.
26.24	Ich sehe keine gute Anbindung für Fußgänger und Radfahrer. Auf der Bundesallee ist in OE39, Anlage 2b entlang des Plangebietes nur noch ein Fußweg ausgewiesen, es fehlt ein Radweg. Außerdem gibt es im Plangebiet keine Fuß- oder Radwege, so dass sich für Fußgänger und Radfahrer (insbesondere Kinder) gefährliche Situationen ergeben, besonders im Bereich der Zufahrten und im Bereich, der an die Gebäudeecke B (OE39, Anlage 2b) grenzt.	Zwischen der Vorhabenfläche und der Bundesallee befindet sich ein kombinierter Fuß- und Radweg. Dieser wird im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben auf Kosten des Vorhabenträgers verbreitert. Die Anlage von gesonderten Fuß- und Radwegen auf der Stellplatzanlage ist nach Garagen- und Stellplatzverordnung nicht erforderlich.
26.25	Desweiteren ist die geplante Abstellfläche für Fahrräder nicht unbedingt ausreichend. Um durch eine gute Infrastruktur eine Minimierung der Beeinträchtigung der Luftqualität zu erreichen, muss die Fahrradabstellfläche mit Fahrradständern ausgestattet sein, die Möglichkeit bieten, das Fahrrad anzuschließen. Ein Fahrradständer wie er z.B. zurzeit am alten Standort aufgestellt ist, ist äußerst unpraktikabel und steigert auf keinen Fall die Motivation mit dem Fahrrad einkaufen zu kommen. Außerdem muss genügend Platz zum Rangieren vorhanden sein (1,9m Stellraumtiefe + mind. 1,8m Verkehrsraumbreite zum Rangieren). Der hierfür vorgesehene Platz scheint mir viel zu klein!	Nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen Fahrradabstellanlagen für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr erwarten lassen, in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt werden. Zur Interpretation der Anforderungen kann auf die bisherige Ausführungsbestimmung zur NBauO zurückgegriffen werden. Demnach sind für Verkaufsstätten bis 2000 m² Fläche je 50 – 200 m² Verkaufsnutzfläche 1 Fahrradabstellplatz vorzusehen. Je abzustellendem Fahrrad ist eine Fläche von 1,5 m² zu rechnen. Bei einer maximalen Verkaufsfläche von 1070 m² sind demnach 6 – 22 Fahrradabstellanlagen vorzusehen. Bei einem Flächenbedarf von 1,5 m² je Fahrradabstellanlage ergibt sich daraus ein Flächenbedarf von 9 – 33 m². Die vorgesehene Fahrradabstellanlage ist ausreichend. Gleichwohl wird in der aktualisierten Planung die Fläche optimiert und eine Fläche von ca. 30 m² vorgehalten. Die Ausführungsart der einzelnen Fahrradständer ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
26.26	8. Wo ist die Rigole (OE 39, Anlage 5, S. 18, Punkt 5.7.)? Ich kann keine im Plan finden!	Die Ausführung einer Rigole ist kein planungsrechtlich zwingender Regelungsinhalt, sondern Bestandteil des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens.
26.27	9. Was bedeutet der Hinweis (OE39, Anlage 5, 5.9.1) auf ein 20 kV-Netzkabel in der Staufenbergstraße? Muss bei Bauarbeiten mit Stromausfall für das komplette Wohngebiet gerechnet werden?	Das 20 kV-Kabel befindet sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche jedoch direkt an der Grenze des Baugrundstückes. Auf der Fläche des Baugrundstückes ist zum Schutz dieser Leitung ein Schutzstreifen vorgesehen, der nicht überbaut oder mit Gehölzen bepflanzt werden darf. Mit einem erhöhten Risiko eines Stromausfalls in Verbindung mit

		dem geplanten Bauvorhaben ist nicht zu rechnen.
26.28	10. Es gibt noch keine Ersatzfläche für den Bolzplatz. In OE 39, Anlage 5.6 wird nicht darauf eingegangen, wo und wann eine Ersatzfläche angelegt werden soll. Bevor hier aber keine zufriedenstellende Lösung gefunden ist, kann die Fläche des derzeitigen Bolzplatzes nicht der Öffentlichkeit entzogen werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.17.
26.29	Meine früheren Einwendungen von August 2014, sowie vom 25.01.2016 behalten ihre Gültigkeit.	Die Stellungnahmen sind in lfd. Nr. 82 der Anlage 7a sowie lfd. Nr. 16 der Anlage 7b der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
26.30	Anlage 1: Fotos 	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 26.11.

26.31		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
27	**Stellungnahme Nr. 27** **Schreiben von *Name* vom 26.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
27.1	Im laufenden Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Franz-Rosenbruch-Weg“ OE 39 möchte ich folgendermaßen zu dem Vorhaben Stellung nehmen: Auf dem Bolzplatz an der Stauffenbergstraße kann man sehr häufig Kinder und Jugendliche, öfters auch mit ihren Eltern, spielen sehen. Natürlich ist die Häufigkeit von dem Wetter abhängig, wobei ich diese und letzte Woche auch schon Jugendliche im Schnee Fußballspielen gesehen habe. In den Sommermonaten spielen sie dort fast täglich. Insgesamt ist es zu beobachten, dass der Bolzplatz und die grüne Wiese in den letzten Jahren immer mehr genutzt werden. Dies ist wahrscheinlich darauf zurückzuführen, dass zunehmend junge Familien ins Kanzlerfeld ziehen. Leider ist in den gesamten Unterlagen des neuen Bebauungsentwurfes keine Angabe zu finden, wo die rechtlich erforderliche Ausgleichsfläche für den Bolzplatz entstehen soll. Es ist sehr bedauerlich, dass der jungen Generation die Grünfläche entzogen wird, ohne in der Planung sicher zu stellen, dass eine Ersatzmöglichkeit entsteht. Außerdem wird in dem Dokument nicht erläutert, wie der aktuelle Stand zu diesem Thema ist und ob sich überhaupt jemand von der Stadtverwaltung damit auseinandersetzt. Aus meiner Sicht ist es erforderlich, dass die Findung von geeigneten Alternativen ein fester Bestandteil der aktuellen Planung sein muss. Ansonsten wird der Supermarkt gebaut, ohne dass sichergestellt ist, dass ein qualitativ gleichwertiger Ersatz geschaffen wird. Unter gleichwertig ist unter anderem zu	Es ist zu unterscheiden zwischen einer <u>Ausgleichsfläche</u> im naturschutzrechtlichen Sinn, die durch den baulichen Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich wird und einer <u>Ersatzfläche</u> für den entfallenden Bolzplatz. Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren ist bisher als Bebauungsplan der Innenentwicklung entsprechend § 13a BauGB durchgeführt worden. Die Besonderheit an diesem Verfahren ist, dass kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist und damit keine Kompensationsmaßnahmen oder Ausgleichsflächen festzusetzen sind. Daher wurde im bisherigen Verfahren diesbezüglich keine Ausgleichsfläche im Sinne des Naturschutzrechtes vorgesehen. Mit der Umstellung des Planverfahrens auf ein klassisches Verfahren wurde eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt und die entsprechenden Kompensierungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. In diesem Zusammenhang wird eine externe Ausgleichsfläche in Querum festgesetzt und der Bebauungsplan um einen externen Geltungsbereich erweitert. Zum <u>Ersatz der Bolzplatzfläche</u> siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.17.

	verstehen, dass er in einer zu Fuß leicht erreichbaren Entfernung liegt, eine vergleichbare Größe hat und keine ohnehin schon für Sportzwecke existierende Fläche ist. Die Herstellung eines Ersatzstandortes sollte auch vor Baubeginn des Supermarktes erfolgen.	
27.2		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
28	**Stellungnahme Nr. 28** **Schreiben von *Name* vom 26.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
28.1	Ich bin immer noch entschieden gegen den Neubau eines größeren Einkaufsladens auf der Wiese im Kanzlerfeld. Auch Ihre neuesten Änderungen überzeugen mich nicht eines Besseren, da sie nicht durchdacht sind. Eine höhere Mauer hilft den Anwohnern kein bisschen. Sie wirkt nur hässlicher und klobiger und verteilt den Schall anders. In Zeiten des 45. US Präsidenten sollten Sie das Mauer bauen ganz allgemein sehr skeptisch betrachten. Diese Mauer wirkt ja wie im Mittelalter!	Das ursprüngliche Planungskonzept hatte eine niedrigere Lärmschutzwand vorgesehen, um eine gestalterische Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung zu reduzieren. Aufgrund von Einwendungen wurde das Lärmschutzkonzept dahingehend geändert, dass der Immissionsrichtwert der angrenzenden Wohnbebauung nach TA Lärm sowie der Orientierungswerte nach DIN 18005 sicher eingehalten werden kann. Dieses hat zur Folge, dass die Lärmschutzwände höher ausgeführt werden müssen. Die Lärmschutzwände sind nicht höher als Einfriedungen oder Garagenanlagen und halten den erforderlichen Grenzabstand ein. Von ihnen gehen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke aus. Mit Hilfe von Begrünungsmaßnahmen soll die optische Wirkung verbessert werden.
28.2	Das Problem der LKW Ein-und Ausfahrt haben Sie bislang überhaupt nicht lösen können. Anlieferung und Entsorgung kann nicht über die schmale Stauffenbergstraße geschehen. Das schwierige Rangieren wäre zu laut und störend und häufiger LKW Verkehr ist dieser verkehrsberuhigten Wohngegend weder angemessen noch zuträglich.	Die LKW-Ein- und Ausfahrt wurde bezüglich des Flächenbedarfes mit Hilfe von Fahrschablonen überprüft. Bei einer prognostizierten Anzahl von 2 LKW-Lieferungen täglich ist eine unzumutbare Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs auf der Stauffenbergstraße nicht zu befürchten.
28.3	Der Laden ist viel zu groß geplant. Da mittlerweile sowohl in Watenbüttel, als auch in Lamme und Lehndorf, sowie in Bortfeld Nahversorger existieren, kann der hiesige Laden unmöglich einen größeren Umsatz machen, der den Neubau rechtfertigen würde. Die Planung hinkt hier den heutigen Bedingungen hinterher.	Im Rahmen der Verfahrensumstellung wurde das Einzelhandelsgutachten aktualisiert. Dabei wurden auch die Auswirkungen auf die angrenzenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe der benachbarten Stadtteile untersucht und daraus eine verträgliche Verkaufsflächenobergrenze abgeleitet.
28.4	Ich finde es unerhört, dass die Wiese an einen Investor verkauft wurde, ohne darüber nachzudenken, was das Stadtviertel heute wirklich braucht. In Lehndorf wird demnächst der Kindergarten geschlossen, und es findet sich kein anderer in der Nähe, der die Kinder aufnehmen kann, als der 3 Kilometer entfernte am Madamenweg. Die Eltern sind	Bevor der Kaufvertrag abgeschlossen wurde, wurde von der Fachverwaltung der Bedarf weiterer Kindergarten- und Krippenplätze im Stadtteil Kanzlerfeld überprüft. Ein Bedarf, der den Bau einer weiteren Kita im Stadtteil zwingend erfordert, lag nicht vor. Diese Feststellung wurde im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens mehrfach überprüft.

	mit Recht empört über diese Planung [Bericht BZ vom 21.1.17), denn der Weg zum vorgeschlagenen Ersatzkindergarten ist eine Zumutung. Wäre es nicht besser, man hätte im Kanzlerfeld den geplanten Kindergarten gebaut? Dann gäbe es diese Probleme nicht. Und es werden in diesen beiden Stadtteilen Kindergartenplätze gesucht, da immer mehr junge Familien sich in diesen attraktiven Stadtteilen ansiedeln.	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 Lehndorf-Watenbüttel der wohnortnahe Bedarf an Betreuungsplätzen gedeckt ist.
28.5	Ich möchte nochmal auf den geplanten Laden zurückkommen. Fährt man ins Kanzlerfeld, wird man willkommen geheißen von einer grünen Oase. Steht einmal der Laden, ist dort nur noch ein hässlicher Zweckbau mit Werbetafeln, Pflasterfläche, LKW Verkehr, Parkraum, flatternde Fahnen. So wünsche ich mir keine Stadteinfahrt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 19.1.
28.6	Die Zahl der Benutzer des Parkplatzes wird noch erhöht durch die Möglichkeit, ihn für Park- and Ride zu nutzen. Das bedeutet noch mehr Verkehrslärm, Abgase und Feinstaub für den Stadtteil.	Ein Bedarf an Park- and Ride-Plätzen besteht eher an Standorten, an denen ein Umstieg auf Stadtbahnlinien möglich ist, die durch gesonderte Gleisanlagen gegenüber dem motorisierten Individualverkehr Vorteile bezüglich der Fahrzeiten genießen. Dies ist hier nicht gegeben. Abgesehen davon, dass bei einer übermäßigen Inanspruchnahme der Stellplatzanlage durch Fremdnutzer der Betreiber aller Voraussicht nach verkehrsregelnde Maßnahmen ergreifen würde, wäre davon auszugehen, dass Stellplätze, die im Rahmen von Park and Ride genutzt werden würden, einen geringeren Wechsel von PKWs am Tag hätten und damit eine schalltechnisch negative Auswirkung geringer wäre als bei einer bestimmungsgemäßen Nutzung.
28.7	Aus diesen Überlegungen heraus bin ich absolut gegen den Neubau und damit einhergehende Verlagerung des Lebensmittelmarktes auf der Wiese.	Wird zur Kenntnis genommen.
28.8		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

29	**Stellungnahme Nr. 29** **Schreiben von *Name* vom 26.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
29.1	1. Das Einkaufszentrum am Mansfeld-Weg wird wegen der Veränderung des Kundenstroms auf Grund der Standortänderung des Lebensmittelgeschäftes (Edeka/ Görge) geschwächt werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.2.
29.2	2. Der geplante Neubau auf der Wiese gegenüber ist übergroß und fügt sich nicht in sein neues Umfeld, ein reines Wohngebiet, ein. Das harmonisch geplante verkehrsberuhigte Stadtviertel wird durch Größe und Baustil dieses Industriegebäudes und durch den vom Geschäft bewirkten Verkehr gestört werden, Ruhe und Friedlichkeit des Umfelds werden zerstört werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4.
29.3	3. Der geplante Parkplatz bedeutet -auch spät abends- viel Lärm, Staub, Schmutz, Wind, Hitze, Kälte ohne Schutz, das Lokalklima wird sich negativ verändern, Lichtreklame und nächtliche Beleuchtung des Gebäudes bedeutet Lichtverschmutzung und nächtliche Ruhestörung	Zum Thema Lärm: siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.13. Zum Thema Luftschadstoffe: siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 10.6. Zum Thema Auswirkungen auf das Kleinklima: siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 39.9. Zum Thema Lichtemissionen: siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.9.
29.4	4. Der Verlust der Wiese, der ca. 40 Bäume und der Sträucher bedeutet weniger Sauerstoff, weniger Ruhe für die Menschen und weniger Lebensraum und Schutz für Tiere. *Anmerkung:* Standorte und Zahl der Bäume sind auf dem Plan nicht korrekt eingezeichnet, die Büsche gar nicht zu erkennen.	Zum Thema Verlust der Grünfläche und der Bäume: siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.10. In der Kartengrundlage ist der eingemessene Bestand der vorhandenen Bäume zu erkennen. Im Vorhabenplan sind die zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäume konkret einzeln dargestellt. Einzelne Büsche oder Buschgruppen werden in diesem Maßstab nicht dargestellt.
29.5	5. ca. 15 neue junge Bäume können den Verlust der ca. 40 alten großen Bäume und der Büsche unmöglich wettmachen. Und die Wiese ist durch keine andere ersetzbar, eine verlorene Wiese wächst schließlich nicht nach.	Das ist richtig. Jede bauliche Maßnahme ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Daraus ergibt sich jedoch nicht eine grundsätzliche Unvertretbarkeit der geplanten Bebauung. Im Rahmen der Verfahrensumstellung wird eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung durchgeführt, aus der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die geplanten Eingriffe durch die Bebauung abgeleitet werden.
29.6	6. Das Problem des Kunden- und Lieferverkehrs ist nicht gelöst. Die Stauffenbergstraße ist bereits für mittelgroße Lieferfahrzeuge zu schmal für ein problemloses Ausfahren. Das wird den örtlichen Verkehr jedes Mal behindern.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.8.
29.7	7. Die auf 3,5m erhöhte Lärmschutzmauer wird Lärm, Staub und Wind nicht verringern,	Die Lärmschutzwand dient der Minderung der betriebsbedingten Schallemissionen.

	sondern nur in der Ausbreitungsrichtung beeinflussen.	Staub oder Wind können damit nicht gemindert werden, dies ist auch nicht beabsichtigt.
29.8	Die Fernsteuerung der Rolltore für die Anlieferer wird die Brems- und Anfahrgeräusche der Motoren nicht unterbinden und die Anlieferer müssen jedenfalls wenigstens einmal abbremsen und wieder anfahren.	Das Lärmschutzkonzept wurde im Zusammenhang mit der Verfahrensumstellung aktualisiert. Danach ist eine Fernsteuerung zum Öffnen der Lieferzone nicht mehr erforderlich.
29.9	Die Lärmschutzmauern werden auf die Geräusche der Ventilatoren auf dem Gebäude selbst keinerlei Einfluss haben, also wirkungslos sein.	Nach dem Lärmschutzkonzept werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm der angrenzenden Wohnbebauung auch unter Berücksichtigung der Rückkühler als Lärmquelle eingehalten.
29.10	8. In den letzten 30 Jahren hat der vorhandene Lebensmittelladen mehrmals den Betreiber gewechselt. Jedes Mal wurde er renoviert, seine Verkaufsfläche erweitert und die Regalflächen vergrößert und vermehrt. Erfolglos. Es ist nicht zu erwarten, dass ein neuer größerer Markt mehr Erfolg haben wird, denn die Kunden sind die gleichen und werden weiterhin nicht mehr kaufen, als sie essen oder bezahlen wollen oder können. Es ist zu vermuten, dass entweder der Lebensmittelladen in Lehndorf verdrängt oder der übergroße neue Markt scheitern wird.	Veränderungen in den letzten 30 Jahren in Bezug auf Erweiterung der Verkaufsfläche und Vergrößerung der Regalflächen sind nicht als Misserfolg zu sehen, sondern untermauern den im gesamten Bundesgebiet zu beobachtenden Trend zu größeren Verkaufsflächen auch bei Nahversorgern. Der derzeitige Markt erreicht mit einem Versorgungsgrad bzw. einer Bindungsquote von ca. 35 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einen relativ niedrigen Wert. Mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche sollen in erster Linie weitere Kunden aus dem Nahbereich erreicht werden. Im Rahmen des aktualisierten Einzelhandelsgutachtens wurden die Auswirkungen auf die benachbarten Nahversorgungseinrichtungen geprüft und eine diesbezüglich verträgliche Verkaufsflächenobergrenze abgeleitet.
29.11	9. Seit Beginn der Planung haben sich die Voraussetzungen für den neuen Markt völlig verändert. Inzwischen gibt es in jede Richtung in 1 bis 3 km Entfernung insgesamt 8 (acht) dieser Art, plus das Einkaufszentrum am Weißen Ross. Der neue Bau ist also völlig unnötig, zumal der jetzige Laden uns Kunden alles anbietet, was wir benötigen und mehr.	Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Braunschweig soll die Nahversorgung insbesondere durch Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe im Nahversorgungsbereich der Wohnbevölkerung gesichert werden. Die zitierten Lebensmittelbetriebe liegen außerhalb des Nahversorgungsbereiches des Stadtteiles Kanzlerfeld und sind von Personengruppen, die in der Mobilität eingeschränkt sind, nur schwer zu erreichen.
29.12	10. Dazu kommt noch die Strukturveränderung im Arbeits-, Familien- und Schulwesen die schon längere Zeit vor der Planung des neuen Ladens abzusehen war. Sie bewirkt, dass eine viel größere Zahl von Kindern in Kita, Kindergärten und Schulen aufbewahrt werden muss, es aber nicht genügend Schulräume dafür gibt. Deshalb soll der Lehndorfer städtische Kindergarten geschlossen werden. Den Eltern und Kindern wird ein stressiger Weg von 'nur' drei Kilometern - aber was für Kilometer! – im morgendlichen und nachmittäglichen Stoßverkehr zugemutet.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.35.

29.13	Wie kurzsichtig sind doch unsere Stadträte und -planer gewesen, als sie die zunächst für Kindergarten und Jugendtreff vorgesehene Wiese an der Ecke Bundesallee/Stauffenbergstraße für ein völlig unnötiges Projekt verscherbelten und verplanen. Es wäre besser, die Wiese würde ihrem ursprünglichen Zweck zugeführt. Dann bliebe unseren Kindern und Jugendlichen auch der Bolzplatz erhalten, für den ja immer noch kein gleichwertiger Ersatz gefunden worden ist.	Wie in der Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.35 dargelegt, wurde der Kita-Bedarf vor Verkauf der Fläche und während des weiteren Bebauungsplanaufstellungsverfahrens geprüft. Die Fläche ist im bisher geltenden Bebauungsplan nicht als Fläche für einen Jugendtreff festgesetzt, sondern für eine Kita. Bezüglich des Bolzplatzverlustes siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.17.
29.14	Ich lege entschiedenen Widerspruch gegen die Errichtung eines Lebensmittelmarktes und Parkplatzes auf ' unserer' Wiese ein.	Wird zur Kenntnis genommen.
29.15		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
30	**Stellungnahme Nr. 30 Schreiben von *Name* vom 26.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
30.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosen-bruch-Weg", OE 39d nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans: 1. Der geplante Supermarkt als Lebensmittelvollversorger wird das Wohnumfeld der betroffenen Bevölkerung stark verändern und beeinträchtigen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2 sowie lfd. Nr. 5.10.
30.2	2. Warum Neubau eines Supermarktes, trotzdem wir ein Einkaufszentrum mit verschiedenen Geschäften und einen ausreichenden Görge-Nahversorger für uns Bürger haben. Supermärkte gibt es unmittelbarer Nähe, wie Lamme und Watenbüttel.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2 sowie lfd. Nr. 29.11.
30.3	3. Wann wird das vorhandene Einkaufszentrum leer stehen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.2.
30.4	4. Zwei Drittel der Bewohner von Kanzlerfeld wohnen auf Seite des vorhanden Nahversorger. Das bedeutet, dass die älteste Bevölkerungsgruppe im Kanzlerfeld, in naher Zukunft längere und gefährlichere Wege zurücklegen muss, sofern diese Menschen den Markt als ihre Einkaufsstätte akzeptieren. Viele werden dann nicht mehr versuchen, den Markt fußläufig zu erreichen und werden mit dem Auto den Markt anfahren, der Autoverkehr wird weiter zunehmen und mit ihm die Umweltbelastung. Das Risiko durch mehr Verkehr und eine wie aus der Planung hervorgeht unmögliche Verkehrsführung, wird für die Bürger	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.2. Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.5.

	ein hoher Belastungsfaktor. Die Art der Verkehrsführung, den Markt von Richtung Lehndorf zu erreichen, ist nicht nachvollziehbar und wird zwangsläufig zu mehr Verkehr und Stau führen.	
30.5	5. Zu der geplanten Fußgängerüberquerung in Ihrer Anlage und der fehlende Fußweg und fehlende Radweg fehlen mir einfach die Worte. Versuchen Sie sich mal in einen behinderten Menschen der auf eine Gehilfe, Rollator oder Rollstuhl angewiesen ist und im alten Teil des Kanzlerfeldes wohnt, welche Risiken für ihn bestehen diesen geplanten Markt zu erreichen. Die Menschen müssen sich mit auf einem viel zu kleinen Parkplatz zwischen den Autos bewegen, um den Markt zu erreichen wegen der fehlenden Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer. Auch das hat zur Folge, dass die Kunden erheblichen Risiken ausgesetzt sind. Hier wird nicht für eine Bevölkerung geplant, die immer älter wird, andere Städte berücksichtigen bei den Planungen Nahversorger auch für diese Bevölkerungsgruppe und nicht nur für den dynamisch schnellen Autofahrer der bei der Durchfahrt für den Investor hoffentlich zu einem schnellen Einkauf den Markt ansteuert.	Wie unter 11.2 beschrieben ist für die Bevölkerung nördlich der Bundesallee, die den neuen Markt aufsuchen will, die Querung der Bundesallee nicht gefährlicher als für die Bevölkerungsgruppe südlich der Bundesallee, die derzeit den vorhandenen Lebensmittelmarkt am Altstandort aufsucht. Durch die zusätzliche Querungshilfe wird die Querungsmöglichkeit der Bundesallee verbessert. Auf Stellplatzanlagen dieser Größenordnung werden keine gesonderten Geh- oder Radwege vorgehalten. Auf der Stellplatzanlage müssen Fahrzeuge Schritttempo fahren. Bei der hier geplanten Anlage kann kein erhöhtes Risiko erkannt werden.
30.6	6. Ein weiterer Punkt der Ablehnung begründet sich auf die zu erwartenden schwierigen Verkehrsverhältnisse an der Einmündung Julius-Leber-Straße und der einzigen Ausfahrt aus der Stauffenbergstraße sowie aus der Bundesallee mit: einer ampelgesicherten Kreuzung, drei Abzweigungen in Wohngebiete, davon zwei mit Straßen- Fußgängerampel. Ein- und Ausfahrt zum Einkaufszentrum, dazwischen Parkplätze parallel zur Straße, drei Bushaltestellen, drei Fußgängerüberwegen mit Mittelinsel und dann die neue Zufahrt zum neunen Einkaufs-Supermarktes und den dazugehörigen Parkplatz. Verkehrstechnisch ist die Errichtung eines Supermarktes an diesem Standort unvernünftig.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.5.
30.7	7. Die Geschäftszeiten der Lebensmittelmärkte gehen heute oft von 7.00 bis 21.00 Uhr, Tendenz steigend. Wegen nächtlicher Störung durch Lärm, Entsorgung, LKW- Entladung - um 5-achsige Fahrzeuge an der Ladeklappe und Kundenverkehr wird in einem reinen Wohngebiet zu erheblichen Lärm führen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.4.

30.8	8. Da die Lärmbelästigung im Kanzlerfeld deutlich zugenommen hat, Fluglärm durch zu dicht über das Wohngebiet fliegende Maschinen. Autolärm durch die Neubaugebiet die bedauerlicherweise keine vernünftigen Zufahrten haben, die zu schnelle und unvernünftig Fahrweise der unter Zeitdruck stehenden Menschen.	Diese Aspekte sind nicht relevant bei diesem Bebauungsplanverfahren. Es werden die durch das Planvorhaben verursachten Emissionen betrachtet.
30.9	9. Warum müssen so viele und große Flaggen die Verkaufshalle und Umgebung verschandeln, auch hier ist mit zusätzlichem Flaggen-Lärm durch Wind zu rechnen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.5.
30.10	10. Weitere Einsprüche sind, die Grünfläche als Filter für die Abgase der Autos von der Bundesallee, sowie als Spielplatz für die Kinder und Jugendlichen und einen Radfahrweg, um nicht an der Bundesallee zu fahren, wo der Verkehr zunehmend mehr geworden ist.	Zu Abgasen: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 10.6. Zum Kinderspielplatz: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.17. Zum Radweg: Die vorhandenen Radwege werden durch das geplante Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Im Gegenteil. Der in dem parallel zur Bundesallee entlang des Bauvorhabens verlaufende Abschnitt des kombinierten Geh- und Radweges wird verbreitert.
30.11	11. Auf einer Bürgerveranstaltung wurde auf die Umgestaltung des gesamten Straßenzug Bundesallee informiert, erstaunlich finde ich, dass in Ihrer Planung davon nichts zu sehen ist. Würde es nicht Sinn machen dies bei der Planung eines solchen Vorhaben zu berücksichtigen? Wer soll das bezahlen? (Sicher der Bürger mit seinen Steuern)	Sowohl eine Umgestaltung der Bundesallee als auch der Bau einer Stadtbahntrasse sind in den Planungen noch nicht soweit verfestigt, dass bereits konkrete Aussagen zur Auswirkung auf den geplanten Lebensmittelmarkt oder in umgekehrter Form getroffen werden könnten. Die Zurückstellung des Vorhabens bis zur endgültigen Klärung einer Umgestaltung oder einer möglichen Stadtbahntrasse wäre unverhältnismäßig. Im Rahmen der Abwägung aller das Bebauungsplanverfahren betreffende Belange wird die Auswirkung des Vorhabens auf die in Aussicht genommenen Projekte auf der Bundesallee betrachtet. Eine Realisierung des Vorhabens wird sich auf eine Umgestaltung der Bundesallee und eine mögliche Stadtbahntrasse auswirken aber nicht unmöglich machen. Die jeweiligen Planverfahren müssen dann den jeweiligen Status Quo als Bestand berücksichtigen.
30.12	12. In der Zeitung las ich, dass in ferner Zukunft eine Straßenbahn unser Wohngebiet befahren soll, auch zu diesem Punkt finde ich in Ihrem Planungsentwurf keinerlei Hinweise wie das erfolgen kann.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 30.11.
30.13	13. Mit der Gefängnismauer die als Lärmschutzwand getarnt wird und eine Höhe von 3,5 m die Geräusche des Marktes filtern soll, ist dem Schall und Umweltschutz nicht genüge getan. Ich habe die Befürchtung, dass je nach Wetterlage	Nach dem Lärmschutzkonzept werden die Orientierungswerte der angrenzenden Wohnbebauung mit den vorgesehenen Lärmschutzwänden in Verbindung mit weiteren lärmmindernden Maßnahmen eingehal-

	auf dem Gelände des Marktes eine zu hohe Emissionskonzentration entsteht, da durch die Höhe der Mauer die Abgase der Fahrzeuge nicht entweichen können und in der Folge eine Gefahr für Leib und Leben der Kunden und Mittarbeiter des Marktes bedeutet.	ten. Die prognostizierten Schadstoffbelastungen im Bereich der Bundesallee (ohne den geplanten Markt) sind weit unter den gesetzlichen Grenzwerten. Auch wenn durch den hinzutretenden Lebensmittelmarkt sich der Verkehr erhöht und auf der Stellplatzanlage rangiert wird, ist nicht mit einer Überschreitung der Grenzwerte zu rechnen (siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 10.6).
30.14	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, sodass Zweifel aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füssen steht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.20.
30.15		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
31	**Stellungnahme Nr. 31** **Schreiben von *Name* vom 25.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
31.1	Gegen das oben genannte Bauvorhaben möchte ich gern meine Einwände äußern und bitte um die schriftliche Beantwortung der nachfolgenden Fragen.	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit unterliegen der Abwägung. Der Rat der Stadt Braunschweig entscheidet abschließend über die Wertung der Belange und deren Abwägung. Dies erfolgt üblicherweise zum Satzungsbeschluss. Über diese Vorgehensweise wurden die Bürgerinnen und Bürger in der Empfangsbestätigung informiert.
31.2	Bei der Planung des Stadtteils Kanzlerfeld wurde die Nahversorgung zentral am David-Mansfeld-Weg angesiedelt. Dieser Bereich stellt den Mittelpunkt und Treffpunkt der Bewohner des Kanzlerfeldes dar. Wenn ein Neubau auf der gegenüberliegenden Straßenseite entstehen soll, wird dem Gedanken des sozialen Mittelpunkts im Stadtbezirk gezielt entgegengewirkt. • Warum wird bei der aktuellen Planung von diesem „Zentrumsgedanken“ abgewichen?	Die Bedeutung des Stadtteilzentrums am David-Mansfeld-Weg für den Stadtteil Kanzlerfeld wird gesehen. Dieser Bereich wurde daher nach dem Standortkonzept Zentrale Nahversorgungsbereiche als zentraler Versorgungsbereich der Kategorie 5 eingestuft. Um das Nahversorgungszentrum Kanzlerfeld langfristig in seinem Bestand zu sichern, wurde der zentrale Versorgungsbereich unter Berücksichtigung der Option, den Lebensmittelmarkt auf die südlich gegenüberliegende Freifläche zu verlagern und damit die für einen Vollversorger notwendige Größe zu ermöglichen, entsprechend vergrößert festgelegt. Siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.3.

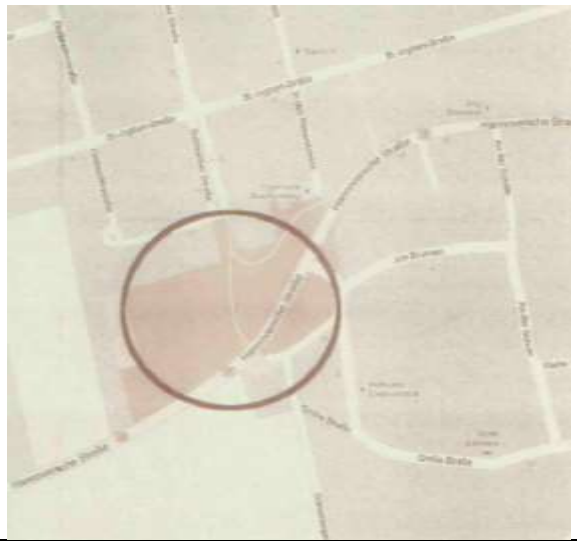
31.3	Für die bestehende Immobilie gibt es Interessenten, die hier eine Nahversorgung gewährleisten würden, sollte Herr Görge diese Immobilie nicht mehr nutzen wollen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.10.
31.4	Ebenso gäbe es die Möglichkeit laut dem Architekten des Gebäudes, Herrn Quieram, hier Umbaumaßnahmen vorzunehmen und ggf. das Gebäude zu erweitern. • Wieso soll ein neuer Supermarkt gebaut werden, wenn es einen Interessenten für die Nahversorgung in der bestehenden Immobilie gibt?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.10.
31.5	• Wieso braucht das Kanzlerfeld einen neuen Supermarkt?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2.
31.6	Ein Argument für einen größeren Supermarkt bezieht sich auf die (angebliche) wirtschaftliche Unrentabilität einer kleinen Verkaufsfläche. Herr Görge sprach davon, dass sich eine Verkaufsfläche von 670 qm heutzutage wirtschaftlich nicht lohne. Herr Görge hat (ca. 2014) nach dieser Diskussion einen Supermarkt in der Innenstadt (ehemaliges City Kino) neu eröffnet. Dieser hat eine Verkaufsfläche von ca. 500 qm. Wie kann man bzgl. des Standorts Kanzlerfeld davon sprechen, dass eine solche Verkaufsfläche von 670 qm kritisch ist, zeitgleich jedoch eine neue kleinere Filiale eröffnen?	Die zitierte Filiale Görge-City basiert auf einem anderen Konzept, das auf Laufkundschaft mit hohem Durchlauf bei kleiner Kassenproduktivität (durchschnittlicher Einkaufsbetrag pro Kunde) ausgerichtet ist. Der Markt im Kanzlerfeld hat keinen hohen Kundendurchlauf durch Laufkundschaft, sondern überwiegend Stammkundschaft. Der City-Markt ist insofern in Bezug auf die Rentabilität mit dem Markt im Kanzlerfeld nicht vergleichbar.
31.7	• Welche konkreten Daten bzw. Nachweise liegen der Stadt bezüglich der Unrentabilität des Görge-Markts im Stadtteil Kanzlerfeld vor?	Der allgemeine Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel ist bundesweit zu beobachten. Dabei führt die Spreizung des Warensortimentes bei Vollsortimentern und eine extensivere Präsentation der Waren zu einem erhöhten Bedarf an Verkaufsflächen. Der im Nahversorgungszentrum ansässige Sparmarkt wurde 2004 u.a. wegen Unrentabilität geschlossen. Die Neubesetzung des Ladenlokals gelang nur mit der Aussicht auf eine Vergrößerung der Verkaufsfläche.
31.8	• Wieso interessiert sich ein anderer Nahversorger für eine angeblich unrentable Verkaufsfläche?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.10.
31.9	Derzeit gibt es einen zunehmenden Trend zu Online-Einkäufen. Viele Familien im Kanzlerfeld nutzen zudem das Angebot von gelieferten frischen (Bio-) Produkten (Gemüsekisten) von regionalen Anbietern.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.4.
31.10	• Wieso braucht das Kanzlerfeld einen Supermarkt mit größerer Verkaufsfläche?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2.
31.11	• Wie wurde das Konsumverhalten in diesem Stadtgebiet erfasst?	Im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens des allgemein anerkannten Fachbüros Dr. Acocella wurde der Versorgungsgrad (Bindungsquote) ermittelt. Der Versorgungsgrad stellt die Relation von Umsatz zum Kaufkraftvolumen im Stadtteil dar. Für den Stadtteil Kanzlerfeld ist der Versorgungsgrad im

		Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit ca. 35 % relativ gering.
31.12	• Rentiert sich ein derartiger großer Supermarkt, oder wird dieser in wenigen Jahren wieder leer stehen?	Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Braunschweig sind für die einzelnen Stadtteile Nahversorgungsbereiche in integrierten Lagen definiert, in denen Dienstleistungsbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des periodischen Bedarfs zur Sicherung der Nahversorgung angesiedelt sind. Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe in integrierter Lage und einer auf das Kaufkraftpotential des Nahversorgungsbereiches ausgerichteten Verkaufsfläche und Sortimentstiefe stellen in diesem Zusammenhang das Rückgrat der Nahversorgung dar und können auskömmlich betrieben werden. Eine grundsätzliche Abkehr von dieser Nahversorgungsstruktur, beispielsweise durch Online-Handel, ist derzeit nicht absehbar. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der geplante Lebensmittelmarkt über einen längeren Zeitraum den städtebaulichen Zielen entsprechend auch wirtschaftlich betrieben werden kann.
31.13	• Wie wird aus stadtplanerischer Sicht das Konsumverhalten in den kommenden Jahren und damit verbundene Anforderung in der Nahversorgung gesehen?	Das Konsumverhalten hängt von verschiedenen, unterschiedlichen Faktoren ab. Dabei spielt eine Rolle unter anderem die Attraktivität des Marktes in Form der Angebotsvielfalt, der Frische, der Präsentation der Waren, der Preisgestaltung sowie eine gute Erreichbarkeit. Aus städtebaulicher Sicht ist die Sicherung eines ausgewogenen Nahversorgungsnetzes entsprechend dem Einzelhandelskonzept dabei von Bedeutung. Eine attraktive Nahversorgung vor Ort reduziert den motorisierten Ziel- und Quellverkehr und damit die negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Darüber hinaus können auch Bevölkerungsgruppen, die in der Mobilität eingeschränkt sind, solche Einrichtungen bequemer erreichen. Damit das Nahversorgungsnetz stabilisiert wird, muss einerseits dafür gesorgt werden, dass Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben nur in integrierten Ortslagen erfolgen mit einer maximalen Größe, die dem zu versorgenden Bereich entspricht und keine negativen Auswirkungen auf Versorgungsbereiche benachbarter Stadtteile haben.
31.14	Im Bebauungsplan ist zu erkennen, dass ein Fußgängerüberweg mit Verkehrsinsel zum bestehenden Zentrum geplant ist. Meine Sorge besteht jedoch darin, dass durch die räumliche Entfernung und das ausgeweitete Angebot eines neuen großen Supermarktes die Einzelhändler im derzeitigen Zentrum	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.2.

	nicht weiter bestehen können. Zudem werden durch den (möglichen) Leerstand der größten Verkaufsfläche in diesem Zentrum viele Kunden wegfallen. Dies hätte zur Folge, dass die noch bestehenden Geschäfte in der „alten Immobilie“ längerfristig nicht existieren können und es zu weiteren Leerständen kommt.	
31.15	• Wie soll das Zentrum attraktiv gestaltet und ein Leerstand verhindert werden?	Das bestehende Zentrum am David-Mansfeld-Weg befindet sich in Privateigentum. Mit Mitteln der Bauleitplanung kann von Seiten der Stadt Braunschweig auf die bauliche Struktur und den Besatz des Zentrums nicht aktiv eingewirkt werden.
31.16	• Wie wurde geprüft, ob bestehende Arbeitsplätze (Apotheke, Friseur, Post, Blumenladen, Bäcker, Pizzeria) weiterhin sicher sind, wenn ein größerer Supermarkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite entsteht?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.2.
31.17	• Wie soll mit dem möglichen Leerstand und dem drohenden Vandalismus umgegangen werden, um Zuständen wie im Einkaufszentrum „schwarzer Berg“ entgegenzuwirken?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 31.15.
31.18	Aus dem aktuellen Bebauungsplan sind die Zu- und Abfahrtswege zum neuen Supermarkt gekennzeichnet. Es ist jedoch nicht erkennbar, wie das bestehende Zentrum in diese Verkehrsplanung eingebunden werden soll. Der geplante Fußgängerübergang befindet sich beispielsweise auf der aktuellen Linksabbiegerspur zum bestehenden Zentrum. Die Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten zum aktuellen Zentrum erschließen sich mir nicht. • Wie soll die Verkehrsanbindung zum bestehenden Zentrum gestaltet werden?	Die Verkehrsanbindung zum bestehenden Zentrum in Bezug auf die Abbiegemöglichkeiten bleibt im Grundsatz erhalten. Allerdings muss auf eine separate Linksabbiegespur von und zur Krukenbergstraße verzichtet werden zugunsten einer gemeinsamen Aufstellfläche für den Abbiegeverkehr sowohl zur Krukenberstraße als auch zur Stellplatzanlage des geplanten Supermarktes.
31.19	• Wie soll gewährleistet werden, dass Fußgänger an dieser Stelle die Bundesallee sicher überqueren können?	In direkter Lauflinie zwischen dem Einkaufszentrum David-Mansfeld-Weg und dem geplanten Lebensmittelmarkt ist eine Querungshilfe über die Bundesallee in Höhe der Krukenbergstraße geplant. Passanten, die eine Ampel geregelte Überquerung bevorzugen, ist dies an der ca. 40 m weiter westlich gelegenen Kreuzung Bundesallee/ Stauffenbergstraße grundsätzlich möglich.
31.20	• Wie kann diese Stelle für Autofahrer übersichtlich gestaltet werden?	Die geplante Verkehrsführung und Aufteilung der Verkehrsfläche ist im Vorhabenplan/ Außenerschließung dargestellt.
31.21	Der neue Supermarkt soll in einem Wohnviertel entstehen. Die Anwohner haben ihr Grundstück in dem Wissen erworben, dass die Fläche („Franz Rosenbruch Weg/ Ecke Stauffenbergstraße) für Kinder und Jugendzwecke gewidmet ist. Zudem mussten sich	Auch heute müssen Bauvorhaben geltende Bauvorschriften einhalten. Der geplante Lebensmittelmarkt kann erst realisiert werden, wenn das derzeit geltende Planungsrecht im Rahmen des förmlichen

	alle Anwohner an die geltenden Bauvorschriften halten. Jetzt erhalten die Anwohner eine 3,50 m hohe Lärmschutzwand sowie eine Wellblechhalle (mit Solaranlagen ca. 7,5 m hoch) in unmittelbarer Nähe, die sich wenig in das vorhandene Stadtbild integriert. • Wieso darf Herr Görge dieses Gebiet für gewerbliche Zwecke nutzen?	Bebauungsplanaufstellungsverfahrens geändert worden ist und der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat.
31.22	• Wie sollen die Anwohner hinsichtlich der finanziellen Verluste ihrer Grundstücke entschädigt werden?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 23.26.
31.23	• Wie und mit welchen Ergebnissen wurden Messungen zur zunehmenden Belastung der Anwohner durch z.B. Lärm, Tages-Lichteinbußen, nächtlicher Beleuchtung und Abgasen durchgeführt?	Zur Lärmbelastung wurde ein Lärmgutachten erstellt. Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanfassungen wurde das Lärmschutzkonzept überarbeitet und die entsprechenden Festsetzungen sowie die Begründung angepasst, sodass die Immissionsrichtwerte sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 für die angrenzende Wohnbebauung sicher eingehalten werden können. Die bauordnungsrechtlichen Grenzabstandsregelungen haben Nachbar schützenden Charakter, auch in Bezug auf die Belichtungsverhältnisse. Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Grenzabstandsregelungen keine unzumutbare Beeinträchtigung der Belichtung benachbarter Grundstücke entsteht. Das geplante Bauvorhaben hält die erforderlichen Grenzabstände ein. Zu Lichtemissionen siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.9. Zu Luftschadstoffen siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 10.6.
31.24	• Wie werden die negativen Einflüsse auf das Klima und besonders für die Anwohner durch die Versiegelung der Grünfläche und den zunehmenden PKW bewertet? Und wie können die Anwohner davor geschützt werden?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.10 sowie zu lfd. Nr. 39.9.
31.25	• Welche gesundheitlichen Konsequenzen wird diese zusätzliche Lärmbelastung (durch Lieferverkehr, Autos, Lüftungsanlagen....) auf die Anwohner haben?	Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und Orientierungswerte nach DIN 18005 dienen insbesondere dem Gesundheitsschutz von betroffenen Anliegern. Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Grenzwerte ein ausreichender Gesundheitsschutz gewährleistet ist.
31.26	• Wieso darf ein „Wellblechgebäude“ in diesem Wohngebiet entstehen, das mit „Wohnen im Grünen“ auf seiner Stadtteiltafel wirbt?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4.
31.27	• Die Anlieferungszeiten wurden in der neuen Planung benannt. Wie soll gewährleistet werden, dass LKWs mit laufenden Motoren nicht bereits vor dieser Zeit auf den umliegenden Parkplätzen warten?	Die Einhaltung der Lieferzeiten wird im Durchführungsvertrag geregelt. Das Parken auf der Stellplatzanlage, um einen definier-

		ten Wartezeitraum bis zum Beginn der Lieferzeiten zu überbrücken, ist ausgeschlossen.
31.28	Dass es überhaupt auf dem Grundstück Bundesallee Ecke Stauffenbergstraße zur Bebauung mit einem Supermarkt kommen soll, hat mich verwundert. • Ist diese Fläche nicht für Kinder- und Jugendzwecke gebunden?	Der derzeit noch gültige Bebauungsplan OE 21 setzt für den westlichen Teil der Grundstücksfläche eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte fest. Für die Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.
31.29	• Wie kommt es aus stadtplanerischer Sicht zu einer Aberkennung dieser Nutzungsbedingung?	Das derzeit geltende Planungsrecht wird durch ein förmliches Bebauungsplanaufstellungsverfahren geändert.
31.30	• Welche Analysen werden im Vorfeld durchgeführt, um den Bedarf dieser Fläche für Kinder und Jugendzwecke zu prüfen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.35.
31.31	Wir haben im Kanzlerfeld einen Generationswechsel, besonders in den Baugebieten, die in den 60/ 70 er Jahren entstanden sind. Ebenso bauen im Neubaugebiet „Am Buchenberg“ überwiegend junge Familien. Aktuell müssen mehrere Familien ihre Kindergartenkinder in Kindergärten der Nachbarbezirke bringen, weil die Kindergartenplätze im Kanzlerfeld nicht ausreichen. Zudem gibt es einen Engpass in der Schulkindbetreuung. • Wurden diese Veränderungen bei der Ermittlung des Bedarfs an Krippen- bzw. Kindergartenplätzen berücksichtigt?	Die Kindergartenbedarfsplanung wird fortlaufend aktualisiert. Veränderungen durch unterschiedliche Bevölkerungsentwicklungen wie Generationswechsel in Folge der Altersstruktur der Bewohner oder Hinzutreten von Neubaugebieten werden dabei berücksichtigt.
31.32	• Wieso wird die Fläche nicht genutzt, um die in Braunschweig dringend benötigten Kita- und Schulkindbetreuungsplätze auszubauen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.35.
31.33	• Warum wird in dem ständig wachsenden Stadtteil Kanzlerfeld keine Jugendeinrichtung geschaffen?	Zur Vorhaltung von Jugendeinrichtungen besteht keine gesetzliche Verpflichtung. Gleichwohl sind solche Einrichtungen wünschenswert und stellen im Rahmen der Daseinsfürsorge einen öffentlichen Belang dar. In Konkurrenz zur Sicherung der Nahversorgung ist dieser Belang jedoch nachrangig.
31.34	• Wieso gibt es keine Schulkindbetreuung im Kanzlerfeld oder Betreuungsangebote für Schulkinder in den Ferienzeiten im Kanzlerfeld?	Dieses Thema ist nicht relevant für dieses Bebauungsplanverfahren.
31.35	Wo soll eine Ausgleichsfläche für den bestehenden Bolzplatz geschaffen werden?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 27.1.
31.36	Ist dieser Standort Bundesallee Ecke Stauffenbergstraße wirklich die einzige Möglichkeit, die Nahversorgung im Kanzlerfeld und Lehndorf sicherzustellen? Welche alternativen Standorte wurden in Erwägung gezogen?	Einzelhandelsbetriebe dieser Größenordnung müssen in zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden. Innerhalb des für den Stadtteil Kanzlerfeld festgelegten Nahversorgungsbereichs ist dies die einzige zur Verfügung stehende Fläche außerhalb des Einkaufszentrums am David-Mansfeld-Weg.

31.37	Warum wird nicht ein anderer interessierter Nahversorger am bisherigen Standort angesiedelt, sollte Herr Görge diesen nicht weiter betreiben wollen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr.5.10.
31.38	Die aktuelle Standortfrage für einen neuen Görge-Markt für die Stadtbezirke Lehndorf und Kanzlerfeld hat sich bislang auf das Kanzlerfeld konzentriert. Sollte hier ein neuer Supermarkt entstehen, so heißt es, würde der Markt am Saarplatz für weitere 10 Jahre erhalten bleiben. Ich würde gern die Frage aufwerfen, ob es nicht auch die Möglichkeit gibt, in Lehndorf einen größeren Supermarkt neu zu bauen und im Gegenzug den Supermarkt (mit Möglichkeit der Erweiterung) im Kanzlerfeld zu erhalten?	Die Stadtteile Lehndorf und Kanzlerfeld beanspruchen jeweils eine eigene eigenständige Nahversorgung vor Ort. Die Möglichkeit einer vertraglichen Verknüpfung zur Sicherung des Standortes Lehndorf bei Realisierung des Marktes im Kanzlerfeld ist nur gegeben, weil der Betreiber beider Standorte identisch ist. Inwieweit darüber hinaus am Standort Lehndorf eine Erweiterung oder ein Neubau des vorhandenen Lebensmittelmarktes möglich ist, ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.
31.39	Für einen Supermarkt-Neubau in Lehndorf könnte ich mir das Gebiet an der Hannoverschen Straße/ Stichweg Rosenäckern, das in der folgenden Abbildung umkreist ist, vorstellen. 	Diese Fläche befindet sich am Rande des Stadtteiles Lehndorf und verfügt weder über eine integrierte Lage, noch ist diese Fläche Bestandteil des für den Stadtteil Lehndorf festgelegten Nahversorgungsbereiches als unabdingbare Voraussetzung für eine Realisierungsmöglichkeit.
31.40	Die sich aus meiner Sicht ergebenden Vorteile möchte ich gern im Folgenden auflisten: • Größere bebaubare Fläche • Vergrößerung der bisherigen Verkaufsfläche des Görge-Marktes in Lehndorf • Es würde eine Verbindung zwischen Alt-Lehndorf und Lehndorf geschaffen • direkte Warenanlieferung von der B1, keine Zulieferung/ Rangieren durch Wohngebiete • Zufahrten für Kunden direkt von der B1 und nicht durch Wohngebiete • Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe für Kunden ohne PKW bereits vorhanden • gute Erreichbarkeit des Marktes durch Lage an der B1, schnelle Anbindung an die Stadtautobahn	Diese Aspekte sind für dieses Bebauungsplanverfahren nicht relevant. Ein neuer Lebensmittelmarkt an diesem Standort dient nicht der Nahversorgung des Kanzlerfeldes.

	• Die zentrale Lage des Marktes an der B1 könnte weitere Kunden aus umliegenden Dörfern anziehen • bisheriger Verkaufsraum in Lehndorf könnte als Drogerie oder Weinhandlung genutzt werden (kein Leerstand) • dem Zentrum am Saarplatz droht im Gegensatz zum EKZ Kanzlerfeld aufgrund seiner Vielfalt an Geschäften/ Wochenmarkt kein Kundenverlust, wenn der Supermarkt dort wegfällt • die Verkaufsräume im EKZ Kanzlerfeld könnten erhalten und sogar erweitert werden • (vermutlich) keine vergrößerte Lärmbelästigung für die Anwohner an der B1 • der Bolzplatz auf dem Gelände Bundesallee/ Ecke Stauffenbergstraße könnte erhalten bleiben • das Grundstück Bundesallee/ Ecke Stauffenbergstraße stünde für andere Projekte zur Verfügung	
31.41	Gäbe es nicht auch die Möglichkeit, einen größeren „Görge-Supermarkt“ in Stadtgebieten anzusiedeln, in denen z.B. ein neues Baugebiet geplant wird. Hier könnte man die Straßenführung, Bebauung etc. planen, ohne dass Bolzplätze für Kinder zerstört und Anwohner in einem Wohngebiet plötzlich durch z.B. Lärmbelästigung des Supermarktbetriebes (Zulieferung durch LKW im Wohngebiet, Lüftungsanlagen...) gestört werden? Ergeben sich nicht Möglichkeiten bei der Planung weiterer Bauabschnitte des Baugebietes in Lamme, einen größeren Supermarkt zu realisieren? Auch besitzt der Ortsteil Völkenrode keinen Nahversorger. Kann man dieses Projekt nicht auch dort am Ortsausgang realisieren?	Primäres Ziel dieser Bebauungsplanung ist die Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Kanzlerfeld und nicht die Umsetzung eines Bauwunsches eines bestimmten Betreibers. Insofern erübrigt sich eine Erörterung, ob ein größerer „Görge-Supermarkt" in anderen Stadtgebieten angesiedelt werden könnte. Im Zusammenhang mit der Entwicklung von Neubaugebieten wird regelmäßig auch der Aspekt der Nahversorgung betrachtet. Abhängig von der Größe von Baugebietsentwicklungen werden bei Bedarf Flächen für Nahversorgungseinrichtungen vorgesehen. Im Übrigen befinden sich die vorgeschlagenen Standorte weit außerhalb des Nahversorgungsbereiches Kanzlerfeld. Insofern stehen sie für die Sicherung der Nahversorgung dieses Stadtteiles nicht zur Debatte.
31.42		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
32	**Stellungnahme Nr. 32** **Schreiben von *Name* vom 14.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
32.1	Im laufenden Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Franz-Rosenbruch-Weg“ OE 39 möchte ich folgendermaßen zu dem Vorhaben Stellung nehmen: Der geplante Markt soll jetzt zwar unter höheren Lärmschutzauflagen realisiert werden, um das Vorhaben für die Anwohner den ge-	Das Erfordernis einer 3,5 m hohen Lärmschutzwand erwächst aus dem erhöhten Schutzanspruch der benachbarten Wohnbebauung mit der Gebietsartfestsetzung Reines Wohngebiet. Ein Allgemeines Wohngebiet hätte bei der Beachtung des Immissionsrichtwertes nach TA Lärm sowie des Orientierungswertes nach DIN 18005 einen um 5 dB(A) geringeren Anspruch. Eine Lärmschutzwand in Bezug auf ein benachbartes

	setzlichen Vorgaben entsprechend zumutbar zu gestalten. Aber die reine Tatsache, dass Lärmschutzwände von 3,50 m Höhe und viele andere Lärmschutzmaßnahmen nötig sind, um dieses Projekt umsetzen zu können, zeigt mir, dass die Fläche für den Bau eines Supermarktes zu klein und in diesem Wohngebiet ungeeignet ist.	Allgemeines Wohngebiet würde eine deutlich geringere Höhe erfordern. Im Übrigen ist eine Höhe von 3,5 m für bauliche Anlagen in einem Wohngebiet nichts Ungewöhnliches und überschreitet nicht das Maß der Zumutbarkeit.
32.2	Um die Anzahl der nötigen Parkplätze für die zu erwartenden Kunden auf der Fläche unterbringen zu können, liegen die Abmessungen mit 4,30 m x 2,50 m am unteren Limit der vorgegebenen Größe. Bei den durchschnittlich immer größer werdenden Autos wird das Einparken zur Millimeterarbeit. Rangieren beim Ausparken belastet zusätzlich die Umwelt durch Lärm und Feinstaub, denn die Fahrgassen zwischen den Parkplätzen sind mit 5,50 m zu knapp bemessen.	Die Bemessung der Stellplätze und Fahrgassen entsprechen den Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung. Im Rahmen der Überarbeitung der Planung wird das Gebäude verkleinert. Mit Reduzierung des Baukörpers werden die Fahrgassen der Stellplatzanlage verbreitert zugunsten des Benutzerkomforts.
32.3	Ich finde es wichtig, diese Grünfläche mit Baumbestand und Bolzplatz an dieser Stelle zu erhalten, um den Kindern eine Bewegungs- und Treffpunktmöglichkeit zu bieten. Diese wird auch das ganze Jahr über regelmäßig genutzt. Dadurch werden viele Therapie- und Psychomotorikprojekte für Kinder eingespart, weil sie sich hier ganz frei bewegen und entfalten können. Mit einer Ausgleichsfläche ist das Problem auch nicht behoben, denn diese Fläche müsste genauso gut erreichbar sein, wenn sie ein adäquater Ersatz sein soll.	Die Vorhaltung einer Jugendspielfläche ist ein wichtiger sozialer Belang. Der Belang der Sicherung der Nahversorgung zugunsten der Allgemeinheit des Stadtteiles wird schwerer gewichtet.
32.4	Wir werden die Entwicklung dieses Vorhabens kritisch weiterverfolgen und werden uns gegebenenfalls auch rechtlich wehren.	Wird zur Kenntnis genommen.
32.5		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
33	**Stellungnahme Nr. 33 Schreiben von *Name* vom 28.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
33.1	Der nunmehr vorgelegte Entwurf des vorhabenbezogen Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Franz-Rosenbruch-Weg" OE 39, enthält zwar einige - wenige - Präzisierungen im Bereich des Lärmschutzes, darüber hinaus jedoch kaum Änderungen gegenüber der zuletzt ausgelegten Entwurfsfassung.	Da das Bauvorhaben im Grundsatz nicht in Frage gestellt wird, wurde der Bebauungsplanentwurf auch nur in den Details geändert, die erkennbaren Nachbesserungsbedarf aufgewiesen haben. Das betrifft insbesondere das Lärmschutzkonzept.
33.2	Das stimmt etwas ärgerlich, da doch die Stadtverwaltung immer wieder versichert, der Bürger möge sich beteiligen und die Anregungen würden auch ernstgenommen. So zuletzt bei der Vorstellung des Stadtbahnkonzeptes in der Stadthalle am 16.Januar d.J.	Bürgerbeteiligung ist ein Kernelement des Bebauungsplanverfahrens. Die vorgebrachten Einwendungen fließen in die Gesamtabwägung ein. Dabei werden öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.

		Über die Abwägung sollen die konfligierenden Nutzungsinteressen und sonstigen Belange in einen gerechten Ausgleich gebracht werden. Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass die Abwägung, abhängig von der Fallkonstellation, zugunsten oder zulasten eines Belanges getroffen werden kann. Die Berücksichtigung von Planungsgrundsätzen und gesetzlichen Rahmenbedingungen, wie z.B. die Einhaltung von Immissionsrichtwerten oder Orientierungswerten, hat einen hohen Stellenwert. Nicht jede individuelle Betroffenheit, wie z.B. der Verlust einer schönen Aussicht, setzt sich gegenüber der Planung durch.
33.3	Angesichts dessen möchte ich ausdrücklich meine Einwendungen, die ich Ihnen mit den letzten Schriftsätzen der beiden vorangegangenen Beteiligungsrunden zugeleitet hatte, wiederholen, soweit diesen nicht bereits wirksam abgeholfen worden ist. Im Übrigen nehme ich zu den zurzeit ausgelegten Planungsunterlagen ergänzend wie folgt Stellung:	Die Stellungnahmen sind in lfd. Nr. 68 der Anlage 7a sowie lfd. Nr. 27 der Anlage 7b der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
33.4	**ANREGUNGEN ZUR BEGRÜNDUNG** 1. Im Rahmen des Grundstückskaufvertrages wird eine Betriebsverknüpfung des Nahversorgers und dem vorhandenen Verbrauchermarkt in Lehndorf am Saarplatz von mind. 10 Jahren abgesichert. Ab welchem Datum diese 10-Jahresfrist gilt, bleibt unklar.	Die vereinbarte Frist gilt ab Eröffnung des neuen Marktes.
33.5	2. Um das Objekt im Grundsatz und in seiner Größe zu begründen, wird im Bebauungsplan erklärt, dass Einrichtungen, die der Nahversorgung dienen, in Ihrer Art durch das Gebäude gemäß § 19 (2) BauNVO und die Stellplätze für Kunden gemäß § 19 (4) BauNVO gekennzeichnet sind. Um Funktionalität und Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zu sichern, müssen aufgrund der Lage zwischen vorhandener Wohnbebauung bei gleichzeitiger flächenmäßiger Beschränkung des Baugrundstücks alle erforderlichen Funktionen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes auf der begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche umgesetzt werden. Vor dem Hintergrund dieser schwierigen Rahmenbedingungen einerseits und andererseits des städtebaulichen Ziels, im Kanzlerfeld einen Nahversorger zu erhalten, sei die bauliche Ausnutzung des Grundstückes bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gerechtfertigt und erforderlich, so heißt	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.10.

	es. Daran ist jedoch nur die Aussage richtig, dass die Fläche begrenzt ist und das ganze Vorhaben schwierig. Falsch ist die Unterstellung, dass die Nahversorgung andernfalls nicht gesichert sei. Der Stadtverwaltung ist sehr wohl bekannt, dass es auch Interesse am „alten“ Standort gibt. Diesen zu entwickeln, ist zweifelsohne auch schwierig. Das ist unstrittig. Gleichwohl ist der Neubau aber nicht alternativlos - wie immer behauptet wird.	
33.6	Dass es hier allein um Nahversorger geht, steht ohnehin im Zweifel.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2.
33.7	**ANREGUNGEN ZUR NUTZUNG DER FLÄCHE** Immer wieder - zuletzt in der Braunschweiger Zeitung vom 21.01.17 wird in Braunschweig auf mangelnde Kapazitäten in Bezug auf Kindergartenplätze u. ä. verwiesen. Wieso wird dann die ursprünglich hierfür vorgehaltene Fläche aufgehoben für einen Supermarkt? Eine aktuelle Analyse wird nicht gezeigt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.35.
33.8	**ANREGUNGEN ZUR FIRSTHÖHE** Ich rege an, die Firsthöhe von den ursprünglich festgesetzten 8,50 m auf 7,50 m zu reduzieren, um den Firsthöhen der benachbarten Häuser zu entsprechen. Andernfalls wäre die zu große Gebäudehöhe im Vergleich zu der Nachbarbebauung städtebaulich unverträglich, da das Gebäude im Vergleich zur Nachbarbebauung zudem direkt an der Stauffenbergstraße steht.	Im Rahmen der Verfahrensumstellung wurde auch die Gesamtplanung und die Gestaltung modifiziert. Das Gebäude wird in der Höhe gestaffelt. Das Prinzip der Markthalle in Form einer Rotunde wird beibehalten. Jedoch werden die angrenzenden Seitenbereiche in der Höhe auf ein Geschoss reduziert mit Ausnahme eines Bereiches südlich der Rotunde. Hier werden zur Außenfassade zurückspringend in einem zweiten Geschoss Technik- und Sozialräume untergebracht. Damit das gestalterische Prinzip der freigestellten Rotunde ablesbar ist, wird die Gesamtgebäudehöhe im Bereich der Rotunde um 0,85 m erhöht. Da auf dem Dach der Rotunde keine Photovoltaikanlagen, auch nicht ausnahmsweise, angeordnet werden, bleibt mit 8,1 m die Gesamthöhe 0,35 m unter der bisher geplanten wirksamen Gebäudehöhe. Die das Bauvorhaben umgebende Nachbarbebauung hat nach Aktenlage der Baugenehmigungen Firsthöhen bis zu 8,5 m. Die an der Stauffenbergstraße gegenüberliegenden Wohngebäude haben nach Aktenlage eine Firsthöhe von 7,5 m und sind giebelständig, sodass die Gesamthöhe im Straßenraum optisch wirksam ist. Nach der für diesen Abschnitt der Wohnbebauung geltenden örtlichen Bauvorschrift sind bei eingeschossiger Bauweise Firsthöhen bis max. 8,5 m zulässig.

		Es besteht nicht der Anspruch, die neue Bebauung quasi gestaltungsgleich mit der umliegenden Bebauung herzustellen. Die vorgesehene Nutzung und die Lage an der Bundesallee rechtfertigen einen eigenständig wahrnehmbaren Baukörper. Gleichwohl wird mit der geänderten Kubatur und Höhenstaffelung des geplanten Lebensmittelmarktes mehr auf die vorhandene Bebauung reflektiert.
33.9	**ANREGUNEGEN ZU DEN WERBEANLAGEN** 1. Im Bebauungsplanentwurf war die Festsetzung bislang dahingehend, dass Werbeanlagen auch an "den straßenseitigen Außenwänden der Gebäude zulässig sind. Werbeanlagen sollen aber nur an der Außenwand zum Parkplatz (Ost) des Gebäudes zulässig sein und dürfen in ihrer Länge 25 % der Länge der Gebäudeseite nicht überschreiten. Da das Gebäude mit seiner langen Seite der Straße zugewandt ist, würden sich Werbeanlagen in der geplanten Menge störend auf das Stadtbild auswirken, zumal große Teile der Fassade überdeckt werden könnten. Auf der Seite, wo der Kundenverkehr stattfindet, kann dem Werbebedürfnis des Investors jedoch ausreichend Rechnung getragen werden, ohne dass eine Beeinträchtigung des Stadtbildes erfolgt.	Mit einer rechtmäßig ausgeübten gewerblichen Nutzung besteht auch der Anspruch auf Außenwerbung. Mit Festsetzungen im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift wird die Zulässigkeit der Außenwerbung eingeschränkt. Diese Regelung dient der Umsetzung ortsgestalterischer und städtebaulicher Ziele. In der Regel haben sie keinen nachbarschützenden Charakter. Grundsätzlich sind Werbeanlagen elementarer Bestandteil der gewerblichen Wirtschaft. Sie dienen u.a. der Präsentation des Unternehmens und dessen Produkten. Eine Massierung von Werbung zum Freiraum und den benachbarten Wohnnutzungen wird durch die getroffenen Festsetzungen verhindert. Ein Regelungsbedarf aus Gründen des Nachbarschutzes wird nicht gesehen. Nach den Festsetzungen der ÖBV sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Damit ist Fremdwerbung ausgeschlossen. Gleichwohl wurden in der Überarbeitung der Planung auch die Regelungen zur Zulässigkeit der Werbeanlagen überarbeitet. Zur Bundesallee und zur Stauffenbergstraße wird die Werbung nunmehr auf einen Teilbereich der großflächigen Verglasungen reduziert.
33.10	2. Die Verwendung von Werbetafeln über eine Höhe von 2,70 m soll prinzipiell ausgeschlossen werden.	Nach der überarbeiteten örtlichen Bauvorschrift dürfen Werbeanlagen an dem Gebäude eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Damit wird die Werbung im Prinzip auf die eingeschossigen Gebäudeteile beschränkt.
33.11	3. Die Fahnenmasten entlang der Grenze zur Bundesallee sollen ausgeschlossen werden, da hierdurch die Baumpflanzungen oder auch Belange der Nachbarn in Bezug auf Optik und Lärm tangiert werden. Auch die Leichtigkeit des Verkehrs wird gefährdet.	Zur Verminderung möglicher Beeinträchtigungen der Nachbarschaft wurden bereits innenliegende Seilführungen festgesetzt und auf die drei Fahnenmasten entlang der Stauffenbergstraße verzichtet. In der Aktualisierung der Planung wird darüber hinaus der Standort der verbliebenen Fahnenmasten weiter in östliche Richtung neben die Grundstückszufahrt verschoben.
33.12	4. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist in jedem Falle nur auf der Parkplatzseite zulässig.	Das Erfordernis zur Regelung der Beleuchtung von Werbeanlagen kann nicht erkannt werden. Auch leuchtende Werbung darf

		nicht belästigend wirken. Im Falle unzulässiger Belästigungen besteht die Möglichkeit, mittels einer nachträglichen Anordnung eine tragfähige Lösung durchzusetzen.
33.13	5. Gestalterische Belange dürfen insgesamt nicht hinter den Werbebedürfnissen zurücktreten.	Wie bereits unter 33.9 erläutert, wurde aus ortsgestalterischen und städtebaulichen Gründen bereits die Zulässigkeit der Werbung eingeschränkt. Ein darüber hinaus gehender Einschränkungsbedarf wird nicht gesehen.
33.14	**ANREGUNGEN ZUM FREILAGER** In der Festsetzung fehlt der Ausschluss etwaiger Freiläger für Leergut und andere Materialien. Dies hat im Hinblick auf eine mögliche Minderung der Stadtgestalt und auch im Hinblick auf Beeinträchtigungen des gegenüberliegenden Wohngebietes unbedingt zu erfolgen.	In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird geregelt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen unzulässig sind. Da bis auf einen kleinen Teilbereich südlich der Lieferzone die überbaubare Grundstücksfläche von dem geplanten Bauvorhaben überdeckt ist, sind Freilager für Leergut weitestgehend ausgeschlossen.
33.15	**ANREGUNGEN ZU BAUMSTANDORTEN** 1. Je 6 Stellplätze ist ein mindestens mittelkroniger Laubbaum in die Stellplatzanlage integriert als rotblühende Rosskastanie zu pflanzen. Die Baumstandorte können - so die Festsetzungen - ausnahmsweise auch in die Nebenflächen der Stellplatzanlage verlegt werden. Diese letztere Aussage kollidiert mit der bildlichen Darstellung und führt zu Verwirrung. Eine Bepflanzung mit den Bäumen soll ja zu einer Auflockerung inmitten versiegelten tristen Stellplatzfläche führen und ist notwendiger Bestandteil des Objektes.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 23.13.
33.16	2. Im Bebauungsplan wird ausgewiesen, pro zu pflanzendem Einzelbaum ist eine mindestens netto 9 qm große offene Vegetationsfläche in einer Breite von mindestens netto 2 m vorzusehen. Diese Fläche soll flächendeckend mit Rasen zu begrünen. Es ist aber leider nicht festgesetzt, dass die Baumstandorte gegen überfahren geschützt sein müssen.	Die Festsetzung einer Regelung, dass Baumstandorte gegen Überfahren geschützt werden müssen, geht über den Regelungskatalog des § 9 BauGB hinaus. Auch wenn ein vorhabenbezogener Bebauungsplan an diesen Regelungskatalog nicht gebunden ist, wird aus städtebaulichen Gründen kein Erfordernis zu einer entsprechenden Regelung gesehen.
33.17	**ANREGUNGEN ZUR BELEUCHTUNG** 1. Die nächtliche Beleuchtung von Gebäuden und entlang von Straßen zieht bei gewissen Lichtspektren eine Vielzahl nachtaktiver Insekten an und wirkt dadurch als Falle. Dies kann durch eine entsprechende Wahl des Lichtspektrums verhindert werden. Der Hinweis auf die Verwendung von derartigen Lampen in den Außenbereichen ist daher aufzunehmen.	Die Verwendung entsprechender Lampen ist wünschenswert. Ein Erfordernis zur Regelung oder eine grundsätzliche Regelungsmöglichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird nicht gesehen.
33.18	2. Auch die Lampen im öffentlichen Raum sollen von Seiten der Stadt bzw. den Stadtwerken in disem Zusammenhang insektenschonend ausgebildet werden. Dies	Lampen im öffentlichen Raum, bis auf eine einzelne zu versetzende in der Stauffenbergstraße, im Bereich der Ausfahrt der Lieferzone, werden nicht durch die Bebauungsplanung berührt.

	ist mittlerweile Stand der Technik und bereitet keine Probleme. Bei der Planung der Gabione in dem Franz-Rosenbruch-Weg ist dies zu prüfen.	
33.19	**ANREGUNGEN ZU DEN GESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN** 1. Der Bebauungsplan enthält leider keine Festsetzung zur Fassadengestaltung, die unter anderem besagt, dass grelle, intensive Farbwerte unzulässig sind. Ferner ist festzusetzen, dass das Erscheinungsbild von Gebäuden zu den öffentlichen Straßen ab einer Länge von 30 m durch eine senkrechte Fassadengliederung in Form von Öffnungen und Glasflächen oder gleichwertigen Elementen zu gestalten ist.	Der Vorhaben- und Erschließungsplan trifft Aussagen zur Gestaltung, Gliederung, Farben und Materialität durch Erläuterungstext und zeichnerischer Darstellung. Als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind diese Aussagen verbindlich. Das Erfordernis einer darüberhinausgehenden Regelung in Form von textlichen Festsetzungen wird nicht gesehen. Im Rahmen der Überarbeitung der Planung wurde auch die Gestaltung des Baukörpers überarbeitet und zur Bundesallee und zur Stauffenbergstraße eine Untergliederung der Fassade in Form eines Glaselementes vorgesehen.
33.20	2. Eine Gliederung in der Geschossigkeit (insbesondere bei Werbeflächen) ist unbedingt notwendig. Beim Baukörper muss eine Berücksichtigung von quartiersbezogenen Farben - hier rot, braun und weiss - und auch Materialien - hier Ziegel, Klinker, Holz, Putz - sichergestellt werden.	Wie bereits unter lfd. Nr. 3.4 erläutert, besteht nicht der Anspruch, die neue Bebauung quasi gestaltungsgleich mit den benachbarten Wohngebäuden herzustellen. Die vorgesehene Nutzung und die Lage an der Bundesallee rechtfertigen einen eigenständig wahrnehmbaren Baukörper. Gleichwohl wurden bei der Überarbeitung des Vorhabens in der Gestaltung Stilelemente der örtlichen Bauvorschriften des umgebenden Bebauungsplans aufgenommen, die Kubatur verändert und die Höhen gestaffelt.
33.21	3. Da es sich hier nur um einen profanen Zweckbau handelt und auch das Umfeld gestalterisch anspruchsvoll ist, dürfen die Bedenken diesbezüglich eben nicht zurückgestellt werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 33.20.
33.22	**ANREGUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ** Nach Prüfung der verschiedenen durch den Vorhabenträger eingereichten schalltechnischen Gutachten - zuletzt von 2016 - muss befürchtet werden, dass dies immer noch fehlerbehaftet ist. Das Gutachten muss daher durch einen geeigneten, unabhängigen Gutachter geprüft werden. Es gibt weiterhin erhebliche Bedenken:	Das Schallgutachten wurde im Rahmen der Planüberarbeitung aktualisiert. Die Ausführungen wurden von der Unteren Immissionsschutzbehörde auf Plausibilität überprüft.
33.23	1. Es werden Einkaufswagen auf nicht geriffeltem Asphalt oder schalltechnisch gleichwertig betrachtet; Welche Alternative dies nun genau ist, bleibt unklar -genauso wie die ökologische Bewertung dieses Belages.	Die Wahl des Materials hat Auswirkungen auf die Intensität der Schallemission. Die Nachbarschaft hat Anspruch auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, nicht aber auf eine bestimmte Form der Ausführung. Um im Rahmen der Ausführungsplanung und dem Baugenehmigungsverfahren noch Spielräume zu eröffnen, wurde diese Regelung getroffen. Bedingung ist ein gutachterlicher Nachweis über die gleiche schalltechnische Bewertung des ver-

		wendeten Materials, um negativen Abweichungen der Immissionswerte auszuschließen. Die ökologische Auswirkung ist in Bezug auf die schalltechnische Bewertung irrelevant.
33.24	2. In den Ausführungen des Gutachters wird die Annahme getroffen, dass die Markt-Parkplätze zunächst gar nicht von Mitarbeitern genutzt werden, weil untersagt. Später in der Berechnung wird (zurecht) zugestanden, dass diese Annahme dann doch nicht realistisch ist und ein Teil der Mitarbeiterbewegungen nun doch zugerechnet. Warum dann aber nur die Hälfte der Bewegungen eingerechnet werden, bleibt unklar. Das Gutachten geht hier von willkürlichen Parametern aus und ist zu überprüfen. lm Übrigen ergibt sich folgende Problemstellung: Wenn denn nun die Mitarbeiter nicht auf dem Gelände parken sollen - wo denn dann? Sollen die Angestellten durch das Wohngebiet kreisen auf der Suche nach einem Parkplatz? Oder sollen sie auf „fremden Plätzen“ parken? Nein - der Betreiber muss doch für seine Mitarbeiter einen Platz anbieten und sich den Lärm, der hierdurch realistischerweise entsteht hinzurechnen lassen. Alles andere wäre ja Schönrechnerei! lm Übrigen ist dies wohl ein Fall für die Betriebsgenehmigung.	Für die Ermittlung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze werden die Richtzahlen nach Ausführungsbestimmungen zur Niedersächsischer Bauordnung verwendet. Die ermittelten erforderlichen Stellplätze dienen sowohl den Mitarbeitern als auch den Kunden. Der ermittelte Stellplatzbedarf ist auf dem Vorhabensgrundstück nachzuweisen. Der Nachweis erforderlicher Stellplätze auf anderen Grundstücken in der Nachbarschaft bedarf der Sicherung durch eine Baulast. Nach den Richtzahlen sind für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO je 10 bis 20 m² Verkaufsfläche 1 Einstellplatz nachzuweisen. Nach der aktuellen Planung von 1070 m² Verkaufsfläche und einer Anzahl von 63 Stellplätzen ergibt sich daraus ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 17 m² Verkaufsfläche. Da der Markt auf die Nahversorgung ausgerichtet ist, und ein hoher Anteil von Kunden mit dem Fahrrad oder zu Fuß den Markt aufsucht, ist die Anwendung eines reduzierten Stellplatzschlüssels gerechtfertigt.
33.25	3. Unter dem „Regenwasser“ wird ausgewiesen, dass für die Befestigung der Stellplätze des Einkaufsmarktes die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster vorgesehen ist. Dieses steht im Widerspruch zur Aussage, dass eben geriffelter Asphalt verwendet werden soll. Später heißt es: Die Stellplatzflächen mit Ausnahme der Fahrgassen sind so zu befestigen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser auf den Flächen gewährleistet ist, z. B. durch ein Ökoverbundpflaster, Rasensteine, Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil. Dieses ist aber eindeutig kein schallschutzfähig berechnetes Material. Das Lärmgutachten erscheint mindestens ungenau.	Die Fahrgeschwindigkeit auf den Fahrgassen ist höher als beim Einparkvorgang auf einen Stellplatz. Insofern erzeugt die Wahl eines versickerungsfähigen Materials mit hohem Fugenanteil im Bereich der Stellplätze andere Lärmwerte als im Bereich der Fahrgassen. Dies wird bei der schalltechnischen Betrachtung berücksichtigt.
33.26	4. Unter Punkt A, VII, 7 der textlichen Festsetzungen wird ein Freiraum gewährt der Gestalt, dass von den unter A VII 1. und A VII 2. festgesetzten Anlagen in Ausführung und Höhe ganz oder teilweise abgewichen werden kann, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.	Eine Gefahr des Missbrauchs besteht nicht. Wie bereits unter lfd. Nr. 33.23 ausgeführt, hat die Nachbarschaft Anspruch auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte, nicht aber auf eine bestimmte Form der Ausführung. Um im Rahmen der Ausführungsplanung noch Spielräume zu eröffnen, wurde diese Ausnahmeregelung getroffen. Bedingung ist die gleiche schalltechnische Bewertung der

	Dieser Freiraum lädt ein zu Missbrauch und verlagert die Beweisführung auf die Anwohnerseite, wenn Fakten bereits geschaffen wurden.	beabsichtigten Ausführung, sodass Überschreitungen der Immissionswerte ausgeschlossen sind. Der Nachweis muss im Rahmen der Baugenehmigung in Form einer gutachterlichen Stellungnahme erfolgen. Zur Klarstellung wird die textliche Festsetzung ergänzt.
33.27	5. Die Außenwände sollen auf der zu den Stellplätzen gerichtete Seite schallabsorbierend errichtet werden. Was das für ein Material ist und wie es sich gestalterisch einbringt, bleibt unklar. Eine Konkretisierung wäre sehr dienlich.	Im Rahmen der Überarbeitung der Planung und der Aktualisierung des Schallschutzkonzeptes kann auf eine besondere schallabsorbierende Eigenschaft der Fassaden verzichtet werden. Es sind nunmehr Putzelemente vorgesehen. Die diesbezüglichen schalltechnischen Eigenschaften sind in der Schallprognose eingeflossen.
33.28	**ANREGUNGEN ZUM LÄRMSCHUTZ** Die Anwohner sehen sich bereits jetzt schon stark durch den vorhandenen verkehrsbedingten Lärm belastet. Es ist unstrittig, dass es durch den Neubau mit seinem geplanten Geschäftsbetrieb zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Reine Wohngebiete kommen wird, womit Einbußen der Lebensqualität und Gesundheitsgefährdungen verbunden wären. Es ist Aufgabe der Stadt, schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Verkehrsproblematik (siehe nächster Punkt) aufmerksam gemacht.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss sichergestellt werden, dass durch das Neubauvorhaben die Orientierungswerte der DIN 18005, im Fall eines konkret bekannten Betriebes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die angrenzende Wohnbebauung nicht überschritten werden. Sofern Überschreitungen zu erwarten sind, müssen mit Hilfe von aktiven Schallschutzmaßnahmen die Lärmemissionen soweit reduziert werden, dass die Orientierungswerte eingehalten werden können. Davon ausgehend, dass Grenzwerte insbesondere dem Gesundheitsschutz dienen, kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der Grenzwerte, nach derzeitigem Kenntnisstand, keine Gesundheitsgefährdung zu erwarten ist.
33.29	Die gesamte Planung wurde zwar bereits mehrfach lärmschutztechnisch optimiert. Warum dieses jedoch immer nur stückweise geschieht und nicht in planvoller, vertrauenswürdiger Weise, das bleibt offen. Zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse müssen aber im Bebauungsplan ggf. weitere umfängliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt bzw. auch im städtebaulichem Vertrag geregelt werden.	Für die benachbarte Bebauung besteht Anspruch auf die Einhaltung von Immissionsrichtwerten nach TA Lärm, bzw. von Orientierungswerten nach DIN 18005 für eine Reine Wohnbebauung. Da die Planung in seiner Gesamtheit nicht in Frage gestellt wird, wurde das Lärmschutzkonzept nur in den Ansätzen modifiziert, wo nach dem jeweiligen Kenntnisstand ein Nachbesserungsbedarf vorlag. Die zur Einhaltung des Lärmschutzkonzeptes erforderlichen Maßnahmen werden soweit möglich im Bebauungsplan und darüber hinaus im Durchführungsvertrag geregelt.
33.30	Vor allem muss die gesamte Lärmschutzproblematik kritisch hinterfragt werden. Das Augenmerk liegt dabei auf dem zukünftigen Kundenverkehr des Edeka-Marktes, da dieser als Hauptlärmquelle anzusehen ist. Mehrfach wurden bereits Bedenken hinsichtlich der angenommenen Bewegungshäufigkeiten des Kundenverkehrs geäußert hatte, dennoch hat die Stadt von den Projektentwicklern bzw. den Gutachtern keine andere,	Im Rahmen der Verfahrensumstellung wurde die Planung modifiziert und die maßgeblichen Gutachten aktualisiert. Dabei wurde die Ableitung der Kundenprognose im Verkehrsgutachten ebenfalls überprüft.

	realistischere Berechnungsmethode zur Ermittlung des Kundenverkehrsaufkommens für den geplanten Markt verlangt.	
33.31	Die bislang von den Gutachtern genutzte Methode scheint insgesamt von (deutlich) zu wenig Pkw-Bewegungen auszugehen, womit die bislang vorliegenden Lärmberechnungen in der Summe zu positiv sind und somit die Anwohnerbelange nicht ausreichend berücksichtigen. Zur Planungssicherheit wurden daher zwei andere für den vorliegenden Planungsfall besser geeignete Berechnungsansätze für den zukünftigen Kundenverkehr gewählt, die als zwei Szenarien fungieren sollen: – Zum einen könnte dies die Ermittlung des Kundenverkehrsaufkommens nach der bayrischen Parkplatzlärmstudie sein, wobei man von einer bestimmten Anzahl von Pkw-Bewegungen pro Quadratmeter Verkaufsfläche ausgeht. Dies ist eine allgemein anerkannte Methode, die erfahrungsgemäß als eine Worst- Case- Betrachtung angesehen werden muss („Betrachtung auf der sicheren Seite“). – Zum anderen erfolgte die Berechnung des Kunden-Pkw-Aufkommens auf der Basis der prognostizierten Umsatzzahlen, die im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens projektspezifisch ermittelt werden können. Dieser Ansatz hätte dann im Vergleich zur Berechnung nach Parkplatzlärmstudie einen ganz konkreten Marktbezug. Aufgrund der Bedeutung, die dieser neue Lebensmittelvollsortimenter für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für das Quartier hat, und vor dem Hintergrund der knappen Einhaltung der Immissionsrichtwerte bzw. die minimale Überschreitung bei einem Worst-Case-Szenario sollte der Anspruch sein, es von Anfang an richtig zu machen. Es muss allen Beteiligten bewusst sein, dass eine zukünftige Verschlechterung der Lärmsituation unbedingt vermieden werden muss.	Unabhängig von der Bedeutung des Planverfahrens ist die Planungsmaxime, dass hinzutretende Bauvorhaben auf vorhandene Nutzungen Rücksicht nehmen müssen. Die Rücksichtnahme bezieht sich insbesondere auf nachbarschutzrechtlich relevante Belange wie z.B. die Einhaltung von Lärmimmissionen. Um die Belange des Lärmschutzes realistisch einschätzen zu können, werden gutachterliche Betrachtungen angestellt. Dabei werden nach allgemein anerkannten Regeln der Technik Prognosewerte ermittelt. Es gibt für die Ermittlung von Kundenprognosen kein verbindlich vorgeschriebenes Ermittlungsverfahren, aber verschiedene allgemein anerkannte Verfahren, die im Ergebnis durchaus abweichen. Es ist nicht notwendig, dabei in allen Belangen das Worst-Case-Szenario abzubilden, sondern ein möglichst der Situation angepasstes realistisches Szenario. Da es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um die Verlagerung und Erweiterung eines vorhanden Lebensmittelmarktes mit im Wesentlichen gleichbleibendem Einzugsbereich handelt, ist die vom Gutachter angewendete Ermittlung der Kundenprognose nach Bosserhoff im Analogieschluss über das bisher vorhandene Kundenaufkommen gerechtfertigt.
33.32	Dies gilt insbesondere, da die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet mit dem vorliegenden Projekt noch nicht abgeschlossen ist, denn die Stadtbahnplanung ist ja bekanntlich angelaufen	Die Projektierung der Stadtbahnplanung ist tatsächlich begonnen worden. Die Planung ist jedoch noch in einem sehr frühen Stadium. Es bestehen noch keine Detailplanungen, aus denen Rückschlüsse und Auswirkungen auf die konkrete Planung des Lebensmittelmarktes abgeleitet werden können. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Stadtbahn in erster Linie auf die Zufahrt des geplanten Marktes von der

		Bundesallee auswirken wird und voraussichtlich eine zusätzliche Lichtsignalanlage erforderlich wird. Zur Realisierung der Stadtbahnplanung wird ein eigenes Rechtsetzungsverfahren in Form eines Planfeststellungsverfahrens durchgeführt. In dem entsprechenden Planfeststellungsverfahren wird der dann vorhandene konkreten Bestand zugrunde gelegt und berücksichtigt werden.
33.33	**ANREGUNGEN ZUR VERKEHRSPROBLEMATIK** 1. Die Anwohner haben mehrfach deutlich gemacht dass durch das Vorhaben das Verkehrsaufkommen und damit auch die Feinstaubbelastung deutlich ansteigen wird, bereits in den letzten Jahren hat die Verkehrsbelastung aufgrund der fortschreitenden Nutzung der Bundesallee zugenommen. Zusätzlich belasten die - durch bei Autobahnprobleme hervorgerufenen - Verkehrsströme diese Straße. Ich weise nochmals darauf hin, dass es immer wieder zu Rückstausituationen kommt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 10.6.
33.34	2. Die Bundesallee hat eine hohe Bedeutung im Verkehrsnetz der Stadt. Sie gehört zu den wichtigsten innerstädtischen Verbindungsstraßen, Sie ist eine der Haupteinfallstrassen in die Stadt und ist für die angrenzenden Viertel Zubringer zu den Bundesstraßen und darüber mittelbar auch zur Autobahn.	Diese Einschätzung wird geteilt.
33.35	3. Zwar wurde zum Bebauungsplan bereits im Vorfeld des Verfahrens ein Verkehrsgutachten erstellt. In diesen Werten ist auch der durch den neuen Betrieb generierte Verkehr enthalten. Die Leistungsfähigkeit für den Knotenpunkt wurde weiterhin als ausreichend bezeichnet. Für das neu zu errichtende Vorhaben wurden jedoch keine - aus der Größe der Verkaufsflächen entwickelten Prognosen für die Anzahl der Kunden und damit für die Anzahl der Pkw-Fahrten an einem Wochentag sowie der Anzahl der Lkw-Fahrten (Lieferverkehr) mit Standardwerten - erstellt. Man ist hier von den sehr persönlichen - zu niedrigen - Schätzungen des künftigen Betreibers ausgegangen. Die angeführten Punkte haben bereits gezeigt, dass derartige Werte in der Realität nicht ausreichen.	Die Kundenprognose ist in die Leistungsfähigkeitsbetrachtung des Verkehrsknotens Bundesallee/ Stauffenbergstraße eingeflossen. Die Kundenprognose wurde auf Grundlage eines anerkannten Berechnungsverfahrens als Analogieschluss durch den Verkehrsgutachter ermittelt. Der Betreiber hat über mehrere Zeitabschnitte eine Kundenzählung durchgeführt. Diese Ergebnisse wurden als Basis der Ermittlung der Kundenprognose im Analogieschluss verwendet.
33.36	4. Bei Annahme eines Worst-Case wird jedoch eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes nicht mehr gege-	Die Beurteilungskriterien für die Qualität des Verkehrsablaufs bildet gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanla-

	ben sein. Dies bedeutet, dass die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen muss. Für einzelne Fahrzeuge können die Wartezeiten auch hohe Werte annehmen. Der Verkehrszustand wir instabil.	gen (HBS) die mittlere Wartezeit. Maßgebend für die erreichte Qualitätsstufe im gesamten Knoten ist der Verkehrsstrom mit den größten Wartezeiten. Nach HBS werden 6 verschiedene Qualitätsstufen definiert. Dabei bezeichnet die Stufe A eine ausgezeichnete Qualität, die Stufe F eine völlig ungenügende Qualität. Für den Verkehrsablauf im Kreuzungspunkt unter der Berücksichtigung des vorhabenbedingten Verkehrs kann auch für die betrachteten Verkehrsspitzenzeiten eine Qualitätsstufe A bis C, sehr guter bis befriedigender Verkehrsablauf prognostiziert werden. Siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.5.
33.37	**ANREGUNGEN ZUR VERKEHRSSICHERHEIT** 1. Es ist zu kritisieren, dass aktuell stadtauswärts fahrende Busse - direkt gegenüber der künftigen Einfahrt - teilweise wenden, um wieder stadteinwärts zu fahren. Dabei überfahren sie den Grünstreifen auf der nun wieder stadteinwärts rechts gelegenen Seite. Genau hier läge der Zugang für PKW wie LKW zum Gelände. Dieser Knotenpunkt wird also hier auf dramatische Weise gefährdet.	Für Buslinien, die im Stadtteil Kanzlerfeld enden und im Regelverkehr auf der Bundesallee wenden müssen, ist westlich des Einmündungsbereiches der Paracelsusstraße eine Buswendemöglichkeit mit ausreichendem Radius und eigener Lichtsignalanlage vorhanden.
33.38	2. Ich bemängele ebenfalls, dass die dann beidseitig entlang der Bundesallee befindlichen Märkte mangels leistungsfähiger Überquerungshilfe nur schwer zu erreichen sind. Die vorgesehene Querungshilfe (Insel) von 2,50 m Breite inkl. Rand für Fußgänger und Radfahrer über die Bundesallee mag im Normalfalle reichen - Ein gefahrloses Überqueren der Straße von Senioren, die oft mit Gehilfen ausgestattet sind, kann hier jedoch nicht erfolgen. Personen mit Kinderwagen sowie Krankenfahrstühle mit Begleitperson können sich nicht geschützt aufstellen. Sie benötigen mehr als 2,50 m. Bei der aktuellen Demografie im Viertel muss der Investor also zur Realisierung einer sicheren Querungshilfe verpflichtet werden, bei der die Sichtverhältnisse derart sind, dass die Fussgänger gesehen werden genauso wie sie selbst die sich annähenden Fahrzeuge sehen können. Um eine sichere Querung zu erreichen, sollte auch eine Markierung auf der Fahrbahn vorgenommen werden.	Da der bisherige Lebensmittelmarkt lediglich von der Nordseite auf die Südseite der Bundesallee wechselt, wechselt lediglich der betroffene Personenkreis. Bisher müssen die Bewohner des südlichen Teiles des Kanzlerfeldes die Bundesallee queren, um einkaufen zu können. Mit Wechsel des Marktes auf die andere Seite müssen nunmehr die Bewohner des nördlichen Teiles des Kanzlerfeldes die Bundesallee queren. Die Art der Beschwerlichkeit des Querens für bestimmte Personengruppen verändert sich durch die Verlagerung nicht. Derzeit steht für die Querung ein ampelgeregelter Fußüberweg im Bereich der Kreuzung Bundesallee/ Stauffenbergstraße zur Verfügung. Mit Realisierung des neuen Marktes wird durch den Vorhabenträger zusätzlich eine weitere Querungshilfe in Höhe der Krukenbergstraße hergestellt. Die Ausführung wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Die Ausführung muss die allgemeingültigen Standards in Bezug auf Ausführung und Verkehrssicherheit einhalten und wird von der Stadtverwaltung abgenommen.
33.39	3. Übergänge über die Gleisanlage der geplanten Stadtbahn sollten so vorbereitet werden, dass sie später sicher erfolgen. Bei diesen Übergängen ist der Fussgän-	Alle baulichen Belange, die von der künftigen Stadtbahn betroffen sind, werden im eigenständigen Planfeststellungsverfahren zur Stadtbahn geregelt.

	ger so auf die Konfliktstelle heranzuführen, dass er die Strassenbahn in seiner Blickrichtung hat.	
33.40	**ANREGUNG ZUM VERKEHRSGUTACHTEN** Unzufriedenheit zeigt sich mit dem prognostizierten Verkehr. Das Gutachten führt aus, dass der zu berücksichtigende Kundenverkehr nur 944 Pkw-Fahrten am Tag hätte. Aufgrund der Mängel des Verkehrs- Gutachtens und damit auch des Lärmgutachtens lässt sich die mit der Planung verbundenen Auswirkungen nicht beurteilen. Das Material sei unvollständig. Es wird daher dringlichste angeregt, die verherrliche Situation auf der Grundlage anderer Verkehrszahlen erneut zu beurteilen. Um Vergleichswerte heranziehen zu können, mag das Verkehrsaufkommen nach verschiedenen Ansätzen - der Veröffentlichung der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehr (FGSV), der bayerischen Parkplatzlärmstudie und einer Prognose des Kundenaufkommens von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in Ludwigsburg) - abgeschätzt werden. Überschlägig käme man zu folgendem Ergebnis:	Wie bereits unter 33.31 dargelegt, gibt es für die Ermittlung von Kundenprognosen kein verbindlich vorgeschriebenes Ermittlungsverfahren, aber verschiedene allgemein anerkannte Verfahren, die im Ergebnis aber durchaus abweichen. Die für das Bauvorhaben angewandte Ermittlung der Kundenprognose über Analogieschluss ist nachvollziehbar und begründbar.
33.41	1. Die FGSV geht bei Verbrauchermärkten von einem Wert zwischen 1,0 und 1,2 Kunden pro Tag pro qm VKF aus. Das ergibt einen Wert zwischen 1.200 bis 1.440 Kunden je Tag. Im Mittel wären dies 1.320 Kunden. Im Gutachten des Investors wurde ein Wert von 0,85 gewählt (1030/1200). Das ist deutlich geringer als der anerkannte Mindestwertes des FGSV. Warum dies geschieht bleibt unklar und damit zweifelhaft. Unter Berücksichtigung von einem MIV-Anteil von 80%, einem Pkw-Besetzungsgrad von 1,3 Personen (Durchschnitt des HLFSV) und einer Wegehäufigkeit von 2,0 errechnet sich das Verkehrsaufkommen mit 1.624 (1,1*1200*0,8/1,3*2) Bewegungen für den Markt. Warum im Gutachten eine MIV-Quote von nur 55% angesetzt wurde wird nicht erklärt und lässt das Ergebnis abermals zweifelhaft erscheinen.	Die dem Bebauungsplanverfahren zugrundeliegende Kundenprognose wurde nach dem Verfahren nach Bosserhoff ermittelt. Das Ermittlungsverfahren nach Bosserhoff sieht eine Differenzierung der Kennwerte vor, abhängig von der Art, der Größe sowie der Lage des Lebensmittelbetriebes. Aufgrund seiner weiten Verbreitung und Anwendung in der Fachwelt kann die Ermittlung nach Bosserhoff und die darin vorgesehenen Daten als anerkannte Regel der Technik angesehen werden. So wird danach für großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 800 – 2499 m² ein Kennwert von 0,8 bis 1,2 angenommen, für Vollsortimenter mit einer VK bis 1000 m² ein Kennwert von 0,9 – 1,4. Das aktualisierte Verkehrsgutachten legt einen Kennwert von 0,9 zugrunde. Eine zusätzliche Abschätzung nach dem Analogieschluss kommt auf ähnliche Ergebnisse. Das Gutachten sieht eine Wegehäufigkeit (Hin- und Rückweg) im Kundenverkehr von 2 Wegen vor. Dagegen werden geringere Werte im PKW-Besetzungsgrad angenommen, im Beschäftigtenverkehr 1,1 Personen/PKW und im Kundenverkehr 1,2 Personen/PKW. Für den MIV-Anteil der Kunden wird das durch Kundenbefragung ermittelte

		Kundenverhalten zugrunde gelegt (55 %), da der Einzugsbereich sich nicht wesentlich ändert. Für den MIV-Anteil der Beschäftigten wird ein Anteil von 75 % angesetzt. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Parameter errechnet sich das Verkehrsaufkommen für den Markt durch Kunden nach dem Kennwertverfahren nach Bosserhoff (0,9*1.070*0,55/1,2*2) mit 803 Bewegungen.
33.42	2. Die Parkplatzlärmstudie geht von 0,1 Pkw-Bewegungen pro Stunde bei kleinen Verbrauchermärkten bis zu 5.000 qm Netto- Verkaufsfläche aus. Dies ergibt in der Stunde bei 1.200 qm und einen Beurteilungszeıtraum von 7.30 - 21.30 Uhr einen Wert von 1.680 Bewegungen (1.200 x 0,1 x 14 Stunden)	Die Öffnungszeit ist per Durchführungsvertrag auf einen Zeitraum von 8:00 bis 21:00 Uhr eingeschränkt. Damit wären in dem Berechnungsmodell nicht 14 h, sondern 13 h anzurechnen. Bei einer max. Verkaufsfläche von 1.070 m²ergäben sich auch mit dieser Berechnungsmethode nicht 1680, sondern lediglich 1391 Bewegungen (1.070*0,1*13).
33.43	3. Als weitere Möglichkeit zur Prognose des Kundenaufkommens wurde ein marktspezifischer Wert gewählt. Ansatz war das Einzelhandelsgutachten von Acocella, welches eine Flächenleistung von rd. 4.150 € je qm Verkaufsfläche ausweist. Bei diesem angenommene Wert kann von dem Jahresumsatz aus von 5 Mio Euro ausgegangen werden. In der Branche ein durchschnittlicher Einkaufsbetrag pro Kunde von 15,00 € vorherrschend. Hieraus ergeben sich bei 300 Öffnungstagen rund 1.111 Kunden pro Tag. Unter der Annahme, dass ca. 80% dieser Kunden mit dem eigenen Pkw anfahren, werden daraus 1.777 Pkw-Fahrten generiert.	Der aus dem Einzelhandelsgutachten zitierte Wert für die anzunehmende Flächenleistung ist im aktualisierten Einzelhandelsgutachten auf 4.764 €/m² aktualisiert. Nach aktuellen Handelsdaten des EHI von 2018 kann von einer Kassenproduktivität (Einkaufsbetrag/Kunde) von 17,63 €/Kunde ausgegangen werden. Daraus ergäbe sich nach dem dargestellten Berechnungsverfahren ein Kundenaufkommen von 991 Kunden pro Tag (4.764*1.070/17,63/300). Bei der Annahme eines MIV-Anteiles von 55 % ergäbe sich daraus ein Wert von 1060 PKW-Fahrten.
33.44	Es zeigt sich, dass die Prognose aus drei Quellen zwar zu drei unterschiedlichen Ergebnissen führt. Jede aber ist deutlich höher als der vom Investor freimütig vorgegebene Wert.	Es ist zutreffend, dass die vom Einwender ermittelten Kundenprognosewerte nach unterschiedlichen Berechnungsverfahren von den dem Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegten Werten abweichen. Dies wird insbesondere durch den wesentlich höher angesetzten Anteil des MIV verursacht. Es ist nicht zutreffend, dass die dem Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegten Kundenprognosewerte vom Investor vorgegeben seien. Vom Investor stammen lediglich Daten zu tatsächlich erfassten Kundenzahlen über mehrere Zeiträume und Befragungen zum Bewegungsprofil. Das hieraus ermittelte Bewegungsprofil ergab einen Wert für den MIV-Anteil von 55 %. Wie bereits unter lfd. Nr. 33.41 dargelegt, handelt es sich um die Verlagerung eines vorhandenen Betriebes mit nahezu gleichem Einzugsbereich. Da man davon ausgehen kann, dass sich das Kundenverhalten nicht wesentlich ändern wird, ist die Ermittlung der Kunden-

		prognose nach Analogieschluss nach Bosserhoff unter Verwendung eines niedrigen MIV-Anteil von 55 % gerechtfertigt.
33.45	Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen würde die Qualität des Knotenpunkts deutlich verschlechtert, weil alle Reserven am Knoten dann aufgebraucht wären. Somit ist die Ausgangslage für die Lärmberechnung und auch Verkehrsbelastung bei den Knotenpunkten fehlerhaft.	Wie bereits unter 33.36 dargelegt, kann für den Verkehrsablauf im Kreuzungspunkt unter der Berücksichtigung des vorhabenbedingten Verkehrs auch für die betrachteten Verkehrsspitzenzeiten eine Qualitätsstufe A und B, sehr guter bis guter Verkehrsablauf prognostiziert werden. Selbst bei einer weiteren Zunahme des Verkehrs und einer angenommen Verschlechterung der Verkehrsabwicklung um zwei Qualitätsstufen ist immer noch von einer ausreichenden Qualitätsstufe auszugehen.
33.46	**ANREGUNG ZU STELLPLÄTZEN** Aus oben dargelegten Berechnungen, ergibt sich ein deutlich höherer Kundenverkehr. Dieser benötigt auch eine entsprechend hohes Stellplatzangebot. Die geplanten 65 Stellplätze werden nicht ausreichen. Der Anteil motorisierter Kundenbegangen ist auch tendentiell höher anzusetzen, da es erklärte Absicht des Betreibers ist, auch die Pendler aus den umliegenden Ortschaften zu bedienen. Dieses Begehren wird ja auch unterstrichen durch die Planung der massiven Werbeanlagen. Wie oben dargelegt, muss auch der Mitarbeiterverkehr hinzugerechnet werden. Das ergibt einen Bedarf von 100 Stellplätzen (84 Kunden + 20 Mitarbeiter) oder mehr! Wo diese gebaut werden sollen, das weiss auch der Gutachter nicht und rechnet daher den Bedarf klein.	Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird nach den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf der Ausführungsbestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bestimmt. Der danach ermittelte Einstellplatzbedarf deckt grundsätzlich sowohl die erforderlichen Stellplätze für Kunden als auch Mitarbeiter ab. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO ist 1 Einstellplatz je 10 bis 20 m² nachzuweisen. Die aktuelle Planung umfasst 1070 m² Verkaufsfläche und 63 Stellplätze. Daraus ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 17 m² Verkaufsfläche. Da der Markt auf die Nahversorgung ausgerichtet ist, und ein hoher Anteil von Kunden mit dem Fahrrad oder zu Fuß den Markt aufsucht, ist die Anwendung eines reduzierten Stellplatzschlüssels gerechtfertigt. Der Stellplatzberechnungsansatz nach der Richtzahl für erforderliche Stellplätze umfasst sowohl die Kunden- alsauch die Mitarbeiterstellplätze. Es ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Stellplätze für den normalen Betrieb ausreichen werden. Eine Inanspruchnahme von einzelnen Parkplätzen im Straßenraum der Stauffenbergstraße ist allenfalls zeitweise vor besonderen Feiertagen zu besorgen. Dies stellt im Jahresverlauf ein seltenes Ereignis dar und kann insofern toleriert werden.
33.47	Hinzu kommt, dass der höhere Kundenverkehr mit dem LKW-Anfahrtstreifen und Haltebereich kollidiert. Das kann nicht funktionieren. Der verzweifelte Klimmzug, die Lärmimmissionen an diese Stelle zu legen, wo der Schutz durch den LSW (3,50 m) besser ist als bei der Gabione (2,00 m), kann doch realiter nicht aufgehen. In der Praxis ist endet der Lebenszyklus derartiger „Fernbedienungen“ ohnehin nach wenigen Jahren, denn es regelmäßig und schnell kommt es	Das aktualisierte Schallgutachten verzichtet auf den LKW-Haltebereich auf der östlichen Fahrgasse der Stellplatzanlage. Es wird nunmehr ein Schallschutzschirm am Haltebereich vor dem Rolltor der Lieferzone angeordnet.

	durch Rangierfehler zu Schäden, die dann nicht repariert werden. Dann ist es aber nur eine Alibi-Maßnahme.	
33.48	**SCHLUSSBEMERKUNG** Die fehlerbehafteten Gutachten erzeugen in zunehmenden Maße ein hohes Misstrauen; erhebliche Unsicherheiten bzgl. des Verständnisses von aktiver Bürgerbeteiligung bleiben - dies nicht nur im formalen sondern auch im inhaltlichen und moralischen Sinne. Bei Zusammenschau aller vorstehend und in vorangegangenen Stellungnahmen bereits gerügten Mängel und Zweifel bleibt insgesamt festzustellen, dass die Planung in der vorliegenden Fassung das Bauplanungsrecht und die Interessen der Bürger nicht richtig umsetzt.	Die Berücksichtigung der Interessen der Bürger im Bauleitplanverfahren impliziert nicht zwangsläufig, dass jedes zu Gehör gebrachte Anliegen sich gegen die Planung durchzusetzen vermag. Wie bereits mehrfach an anderen Stellen dargelegt, sollen im Rahmen der Abwägung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Die Sicherung der Nahversorgung als Aufgabe der öffentlichen Daseinsfürsorge hat einen hohen Stellenwert. Nach dem vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossenen Standortkonzept zentrale Nahversorgungsbereiche sollen in Bezug auf ihre Größe gefährdete angestammte Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe in zentralen Nahversorgungsbereichen unterstützt werden. Möglichst durch Erweiterung am Standort selbst oder durch Standortverlagerung in unmittelbarer Nähe und innerhalb eines definierten Nahversorgungsbereiches. Die Stärkung eines Nahversorgungsbetriebes vor Ort vermeidet längere Wege, insbesondere den motorisierten Individualverkehr. Durch Vermeidung von Verkehren zu Nahversorgungsbereichen in benachbarten oder weiter entfernt liegenden Stadtteilen wird die Betroffenheit der jeweiligen Anlieger durch Emissionen reduziert. Gleichwohl werden durch die Planung erstmalig direkt betroffene Nachbarschaften belastet. Die Berücksichtigung nachbarschützender Belange im Bauleitplanverfahren, wie die Einhaltung von Grenzwerten hat in diesem Zusammenhang einen hohen Stellenwert. Insofern kommt den das Bebauungsplanverfahren begleitenden Gutachten eine besondere Bedeutung zu. Es liegt in der Natur der Sache, dass Gutachten, die Prognosen zu künftigen Fallgestaltungen erstellen, auf Annahmewerte zurückgreifen müssen. Dabei ist zu beachten, dass die Annahmen belastbar sein müssen, um ein möglichst realistisches Szenario abzubilden. Zum einen werden daraus wesentliche Schlussfolgerungen für Maßnahmen abgeleitet, die sich auf das städtebauliche Gefüge, die Verträglichkeit und insbesondere den Immissionsschutz auswirken. Es ist jedoch nicht zielführend, bei allen betroffenen Parametern einen Worst-Case-Wert anzunehmen, sondern es sind auch konkrete Verhältnisse bei der Betrachtung zu berücksichtigen. Insofern ist es gerecht-

		fertigt, dass bei der Verlagerung eines konkreten Betriebes, in integrierter Lage, auf die andere Straßenseite mit nahezu gleichbleibendem Einzugsbereich andere Werte angesetzt werden, als bei Neuansiedlungen von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben in nicht integrierter Lage.
33.49	Die o.g. Situation erinnert den Verfasser immer mehr an ein bekanntes Alltagsproblem: Jeder, der schon einmal einen zu kleinen Schuh gekauft hat, weiss: Es ist sehr schmerzhaft, den großen Fuß in den kleinen Schuh zu zwängen. Versucht man es dennoch, geht entweder der Schuh kaputt oder der Fuß leidet massiv. Jeder Schuhmacher empfiehlt daher: Man nehme einen anderen Schuh...	Es macht Sinn ein Vorhaben auf den konkret vorhandenen Rahmen anzupassen.
33.50		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die Kubatur und die Gestaltung des Vorhabens wurden geändert. Die maximale Verkaufsfläche und das Lärmschutzkonzept wurden entsprechend der aktualisierten Gutachten modifiziert. Die Zulässigkeit von Werbung wurde weitergehend eingeschränkt. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind entsprechend angepasst worden und werden gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weiteren Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
34	**Stellungnahme Nr. 34** **Schreiben von *Name* vom 29.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
34.1	Als Bewohner des Stadtteils Kanzlerfeld bin ich sehr interessiert an o.g. Bauvorhaben und habe mir die öffentlich ausgelegten Planungsunterlagen angeschaut. Hierzu möchte ich wie folgt Stellung nehmen. **1. Keine Transparenz über die Berücksichtigung bisheriger Stellungnahmen und Einwände der Bürger.** Aus den Planungsunterlagen geht nicht hervor, in welchem Umfang die bisherigen Stellungnahmen der Bürger berücksichtigt wurden bzw. aus welchen Gründen diese nicht Eingang in die Planung finden können. Aus meiner Sicht ist dies ein grober Mangel des Vorgehens, da auf diese Weise keine Akzeptanz der Bürger für das Projekt hergestellt werden kann.	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit unterliegen der Abwägung. Der Rat der Stadt Braunschweig entscheidet abschließend über die Wertung der Belange und deren Abwägung. Dies erfolgt üblicherweise zum Satzungsbeschluss. Über diese Vorgehensweise wurden die Bürgerinnen und Bürger in der Empfangsbestätigung informiert.
34.2	**2. Verzicht auf Kindertagesstätte nicht nachvollziehbar.** In der Begründung des Bauvorhabens stellt die Stadt Braunschweig fest, dass die Fachverwaltung die im geltenden Bebauungsplan OE 21 vorgesehene Kinder-	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.35.

	tagesstätte für entbehrlich hält. Aus meiner Sicht ist hierbei der starke Zuzug von Familien mit Kindern in das Kanzlerfeld in den letzten 3 Jahren sowie die kürzlich genannte Schließung des Kindergartens in Lehndorf nicht ausreichend berücksichtigt. Die Stadt Braunschweig ist aufgefordert, auf Basis aktueller Daten erneut zu überprüfen, ob eine Kindertagesstätte erforderlich ist.	
34.3	**3. Notwendigkeit eines Neubaus zur Nahversorgung für das Kanzlerfeld nicht nachvollziehbar.** Das Nahversorgungskonzept der Stadt Braunschweig ist schon mehrere Jahre alt. Die der Planung zugrunde liegenden Festsetzungen hinsichtlich Verkaufsflächen und Sortimente stammen aus dem Jahr 2010 (Gutachten Dr. Donato Acocella). In diesem Gutachten ist allerdings die zunehmende Bedeutung des internetbasierten Online-Handels und Lieferservices bis an die Haustür für Lebensmittel nicht berücksichtigt. Bereits heute bieten die großen Lebensmittelhändler wie EDEKA, REWE ihren Kunden die Möglichkeit, über das Internet zu bestellen und die Waren bis an die Haustür liefern zu lassen. Mit der zunehmenden Durchdringung der Gesellschaft durch die Digitalisierung werden immer mehr Menschen diese Möglichkeit nutzen, der Bedarf an großflächigen Supermärkten wird sinken. Dieser offensichtliche Zusammenhang wird in der vorliegenden Planung leider ignoriert. Hierdurch besteht die Gefahr, eine großflächige Immobilie zu errichten, die am Bedarf des Marktes in einigen Jahren vollständig vorbei gehen wird.	Das vom Rat beschlossene Standortkonzept „Zentrale Nahversorgungsbereiche“ als Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes definiert für die einzelnen Stadtteile die zentralen Nahversorgungsbereiche sowie deren stadtteilbezogene Nahversorgungskategorie. Dieses Konzept besitzt im Wesentlichen immer noch Gültigkeit. Das Einzelhandelsgutachten von Acocella aus 2010 wurde im Rahmen der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf ein klassisches Verfahren aktualisiert. Die Bedeutung des Online-Handels hat allgemein im Handel eine hohe Bedeutung gewonnen. Das bezieht sich jedoch insbesondere auf den Non-Food-Bereich. Der Lebensmittel-Online-Handel hat dagegen einen wesentlich niedrigeren Marktanteil. Nach Erhebungen des Handelsverbandes Deutschland (HDE) von 2016, veröffentlicht 2017, beträgt der Anteil des Online-Handels am Lebensmitteleinzelhandel bisher nur 1 %. Auch wenn hier langfristig noch Entwicklungspotential gesehen werden kann, spielt dies bei der Gesamtbetrachtung der Entwicklung des neuen Standortes derzeit nur eine untergeordnete Rolle.
34.4	**4. Verkehrsgutachten veraltet.** Das der Planung zugrunde liegende Verkehrsgutachten berücksichtigt nicht den seitens der Stadtverwaltung vorgeschlagenen Bau einer Straßenbahn auf der Bundesallee. Der Rat der Stadt Braunschweig wird in Kürze eine Entscheidung über die Umsetzung des Straßenbahn-Konzeptes treffen. Dieser Entscheidungsstand ist m.E. in dem Bauprojekt zwingend zu berücksichtigen. Das Verkehrsgutachten berücksichtigt auch nicht die durch Ausweisung und Besiedlung neuer Baugebiete im Kanzlerfeld entstandenen zusätzlichen Verkehrsströme. Aus meiner Sicht ist es erforderlich, ein aktuelles Verkehrsgutachten zu	Mit der Entscheidung über die Umsetzung des Stadtbahnkonzeptes auf der Bundesallee sind noch keine konkreten Ausbaudetails verbunden. Diese werden erst im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens entwickelt. Das Planfeststellungsverfahren schafft das Planungsrecht für die konkrete Trasse mit konkreten Ausbaudetails unter Abwägung der dann konkret zu berücksichtigenden Belange und örtlicher Gegebenheiten. Die Stadtbahnplanung hat zum jetzigen Planungsstadium keine ausreichend konkreten Aussagen, die bei der Planung des Lebensmittelmarktes konkret berücksichtigt werden könnten. Im Verkehrsgutachten wurde aber im Grundsatz geklärt, dass mit dem Bau einer Stadtbahn eine zusätzliche Ampelanlage

	erstellen und die Bauplanung daraufhin zu überprüfen.	erforderlich werden wird. Im Durchführungsvertrag wird daher geregelt, dass der Vorhabenträger sich im Falle eines Stadtbahnbaus an den Kosten für die Ampelanlage beteiligen muss. Die bei der Erstellung des Verkehrsgutachtens betrachteten Verkehrsströme beinhalteten bereits das Neubaugebiet Am Buchenberg. Weitere Neubaugebiete sind seit diesem Zeitpunkt nicht dazu gekommen.
34.5	**5. Wichtige Basisdaten zur Prognose der durch das Projekt zu erwartenden Verkehrs- und Lärmbelastungen werden durch den Betreiber selbst bereitgestellt, hier besteht die Gefahr von Interessenkonflikten.** Die Verkehrs- und Lärmbelastungen werden u.a. auf Basis der vom Betreiber bereitgestellten Daten zu erwarteten Kundenanzahlen ermittelt. Dies halte ich für sehr problematisch, da die Gefahr besteht, dass der Betreiber interessengeleitet zu niedrige Kundenanzahlen angibt. Aus meiner Sicht ist eine neutrale Prognose der Kundendaten erforderlich. Auf dieser Grundlage sollte sodann eine realistische Prognose der Verkehrs- und Lärmbelastung erfolgen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 33.40 bis 33.45.
34.6	**6. Kein Konzept für die Nutzung der Altimmobilie.** Nach wie vor enthält die Planung kein tragfähiges Konzept für die zukünftige Nutzung der Altimmobilie. Die Ankündigung des Betreibers des neuen Supermarkts, in der Altimmobilie einen Getränkemarkt betreiben zu wollen, ist nicht stichhaltig. Es liegt keine Planung bzw. Bewertung vor, ob diese neue Nutzungsform in der Altimmobilie überhaupt möglich ist, beispielsweise unter dem Aspekt der durch einen Getränkemarkt zu erwartenden Lärmemission. Zu befürchten ist deshalb Leerstand und Verwahrlosung der Altimmobilie. Aus meiner Sicht ist es unverantwortlich, diesen Aspekt nicht angemessen in der Planung zu berücksichtigen.	Mit Hilfe der Bauleitplanung kann auf die Nutzung der vorhandenen Baulichkeit ohne Mitwirkung der Eigentümer nicht eingewirkt werden. Die Altimmobilie befindet sich nicht im Besitz des Betreibers, sondern einer Eigentümergemeinschaft. Durch Verlängerung des Mietvertrages hat sich der Betreiber die Nutzungsrechte zunächst gesichert und glaubhaft die Einrichtung eines Getränkemarktes angekündigt. Eine vertragliche Regelung mit der Stadt kann der Betreiber diesbezüglich nicht eingehen, da er über den Mietvertrag hinaus keinerlei rechtliche Verwertungsrechte an der Altimmobilie besitzt. Die Einrichtung eines Getränkehandels an Stelle des Lebensmittelmarktes erfordert im Allgemeinen keine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung. Getränke werden bereits im derzeitigen Betrieb gehandelt. Auch wenn ein Getränkemarkt einen höheren Getränkeabsatz generiert, so ist aufgrund einer deutlich geringeren Flächenleistung pro m² und Jahr mit einem geringeren Kundenaufkommen zu rechnen.
34.7	**7. Ausmaß und Erscheinungsbild des geplanten Neubaus sind inadäquat.** Der geplante Neubau des Supermarkts wird seitens der Stadt Braunschweig mit	Die bisherige geringe Bindungsquote (Versorgungsgrad) im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von ca. 35 % (Relation von Umsatz zu Kaufkraftvolumen) im Stadtteil

	der Erhaltung der Nahversorgung des Stadtteils Kanzlerfeld begründet. Die Ausmaße und architektonischen Merkmale des geplanten Baus zeigen, dass der eigentliche Zweck des Neubaus über die Nahversorgung der Bürger im Kanzlerfeld hinausgeht. Warum sind drei 6 m hohe Fahnenmasten erforderlich, um die im Kanzlerfeld wohnenden Bürger auf den Standort des Supermarkts hinzuweisen? Offensichtlich hat der Investor die Absicht, weit über das Kanzlerfeld hinausgehende Kundengruppen anzusprechen.	Kanzlerfeld zeigt, dass ein hoher Anteil der Bewohner ihren Bedarf außerhalb des eigenen Stadtteiles deckt. Mit dem geplanten Neubau soll in erster Linie der Anteil der Bindungsquote erhöht werden, d.h. es sollen mehr Bewohner des Kanzlerfeldes als bisher angesprochen werden. Auch wenn in einem gewissen Umfang mit einem Mitnahmeeffekt zu rechnen ist, so nimmt dies nur einen untergeordneten Anteil ein. Der Einsatz von Werbung in Form von Fahnenmasten ist dem Anspruch auf Werbung an der Stätte der Leistung bei einer rechtmäßigen Ausübung eines Gewerbes geschuldet. Im Übrigen wurde die Anzahl der Fahnenmasten bereits in der Planfassung zur zweiten Auslegung halbiert auf nur noch 3 Fahnenmaststandorte.
34.8	**8. Keine öffentliche Ausschreibung beim Grundstücksverkauf, intransparente Vertragsinhalte** In der Begründung der Stadt Braunschweig wird ein Grundstückskaufvertrag genannt, der eine Betriebsverknüpfung zwischen Nahversorger und dem vorhandenem Verbrauchermarkt in Lehndorf am Saarplatz für mind. 10 Jahre herstellen soll. Zunächst ist festzustellen, dass hier ein Verkauf städtischen Eigentums an einen Investor ohne öffentliche Ausschreibung und Vergleich alternativer Anbieterkonzepte erfolgt ist. Außerdem ist zu bemerken, dass die eingegangenen rechtlichen Verpflichtungen des Investors zum Erhalt des Standorts in Lehndorf und die konkrete Ausgestaltung der Betriebsverknüpfung (was heißt dies z.B. für Verkehrs- und Kundenprognosen) nicht transparent sind. Die genannten Aspekte sind m.E. in keiner Weise akzeptabel. Der Verkauf des Grundstücks sollte in einer transparenten Ausschreibung erfolgen, in der mehrere Anbieter ihre Nutzungskonzepte vorstellen und eine am Wohle des Stadtteils und der Bürger orientierte Entscheidung erfolgt.	Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Braunschweig sollen für im Bestand gefährdete Nahversorgungsbetriebe Erweiterungsmöglichkeiten am Standort oder im unmittelbaren Umfeld geschaffen werden. Der im Einkaufzentrum am David-Mansfeld ansässige Sparmarkt wurde 2004 geschlossen u. a. auch wegen der geringen nicht zukunftsfähigen Größe des Ladenlokals. Nach einer Zeit des Leerstandes von ½ Jahr konnte der derzeitige Betreiber für das betreffende Ladenlokal gewonnen werden. Zu dem Zeitpunkt war bereits klar, dass die Größe des Ladenlokales für einen langfristigen Betrieb auch für diesen Betreiber nicht ausreicht. Entsprechend den Leitzielen des Einzelhandelskonzeptes wurden daher Erweiterungsmöglichkeiten für den konkreten Betrieb sondiert. Die Veräußerung des Grundstückes an den vorhandenen Betrieb stellt insofern nicht eine intransparente Handlungsweise, sondern die konsequente Umsetzung der Planungsleitziele aus dem vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzept dar.
34.9	Zusammenfassend möchte ich feststellen, dass die vorliegende Planung in wesentlichen Teilen auf veralteten bzw. zweifelhaften Konzepten basiert und somit nicht das Ziel der nachhaltigen Sicherung der Nahversorgung für das Kanzlerfeld unterstützt.	Das Einzelhandelskonzept der Stadt Braunschweig besitzt bezüglich der Planungsleitziele für die Sicherung der Nahversorgung als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB nach wie vor Aktualität. Die den Bebauungsplan begleitenden Fachgutachten wurden im Rahmen der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf Aktualität überprüft.

		Maßgebliche Gutachten zum Thema Einzelhandel, Verkehr und Schallschutz wurden entsprechend überarbeitet.
34.10	Daher ist eine vollständige Überarbeitung der Bauplanung mit strikter Ausrichtung auf das Ziel einer nachhaltigen Nahversorgung für die Bürger im Kanzlerfeld erforderlich. Nur durch konsequente und dialogorientierte Einbeziehung der Bürger wird eine Planung entstehen, die von den Bürgern in ihrer Mehrzahl akzeptiert und damit langfristig den Interessen sowohl des Stadtteils als auch des Investors entspricht.	Im Rahmen der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens wurde auch die Planung überarbeitet. Dies betrifft insbesondere die Kubatur, Höhenstaffelung und Gestaltung des Baukörpers sowie die Größe der Verkaufsfläche.
34.11		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Der Vorhabenentwurf wurde in Kubatur, Höhe, Gestaltung und max. Verkaufsfläche geändert. Auf dieser Grundlage wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert und werden gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
35	**Stellungnahme Nr. 35** **Schreiben von *Name* vom 30.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
35.1	als Bewohnerin des Stadtteils Kanzlerfeld hatte ich bereits bei der Erstauslage des Bebauungsplanes OE39 am 07.08.2014 fristgerecht Einwendungen erhoben. (AZ 61-312/ OE39). Ich hielt meine Einwendungen auch bei der zweiten Auslage aufrecht und reichte auch hier fristgerecht zum 01.02.2016 weitere Einwendungen ein. (ebenfalls AZ 61-312/OE39). Eine Mitteilung über das Abwägungsergebnis der Stellungnahmen liegt mir bisher nicht vor.	Die Stellungnahmen sind in lfd. Nr. 13 der Anlage 7a sowie lfd. Nr. 40 der Anlage 7b der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
35.2	Auch für die erneute Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes halte ich meine bisherigen Einwendungen aufrecht, da ich sie in dem aktuell ausliegenden Bebauungsplan nicht berücksichtigt sehe. Ich möchte sie aufgrund der aktuellen Veränderungen wie folgt ergänzen:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 34.1.
35.3	In der Beschlussvorlage 16-03036 über eine nochmalige Auslage wurden die bisher zur ersten Auslegung eingegangenen ca. 90 Stellungnahmen sowie die bei der zweiten Auslegung eingegangenen weiteren 72 Einwendungen erwähnt. In der dort vorgestellten Darstellung wird die Frage über die Aufgabe der Vorbehaltsfläche Kita trotz Zunahme der Kinderzahl von 0-6 Jahren mit Verweis auf eine Stellungnahme des zuständigen Fachbereichs Kinder, Jugend und Familie damit abgelehnt, der Bedarf werde voll umfänglich durch die unmittelbar angrenzenden Ortsteile gedeckt. In einem Artikel der Braunschweiger Zeitung vom 21.01.2016	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.35.

	wird geschrieben, der Kindergarten in Lehndorf auf dem Gelände der Grundschule Lehndorf werde zum Sommer geschlossen, daher entfielen 25 Kindergartenplätze, ein Ausweichen werde bezirksüberschreitend in die Weststadt zum Madamenweg vorgeschlagen. Eine vollumfänglichen Bedarfsdeckung für die Kinder aus dem Kanzlerfeld in den angrenzenden Ortsteilen ist somit offensichtlich nicht mehr gegeben, zumal sich die Zahl der Kinder von 0-6 Jahren im Kanzlerfeld laut Melderegister mit Stand zum 31.12.2015 wieder erhöht hat. Die Kinderzahl von Kindern unter 6 Jahren im Kanzlerfeld ist dabei im Vergleich zur ursprünglichen Planung im Jahre 2010 von 116 auf 208 Kinder angestiegen. In Lehndorf (statistische Bezirke 29-31) lebten laut Melderegister zum 31.12.2011 insgesamt 310 Kinder von 0-6 Jahren, zum 31.12.2015 waren es 334 Kinder. Worauf basiert die Angabe des Fachbereichs Kinder, Jugend und Familie, der Bedarf werde voll umfänglich gedeckt? Ist ein Verzicht auf die Vorbehaltsfläche Kindertagesstätte tatsächlich gerechtfertigt?	
35.4	Als weiteren neuen Punkt in Hinblick auf das Erschließungskonzept unter Punkt 5.5. der OE 39 mit Stand vom 11.10.2016 hinweisen. Vorgesehen ist neben der Zu- und Ausfahrt über die Stauffenbergstraße auch ein Vollanschluss von der Bundesallee und eine Querungshilfe für Fußgänger geplant. Wie ist dies mit dem gegenwärtig von der Verwaltung vorgeschlagenen Stadtbahnkonzept möglich? Im vorliegenden Bebauungsplan wird im Falle eines Stadtbahnausbaus von einem großen koordinierten Knotenpunkt mit Stadtbahnbevorrechtigung gesprochen. Wer trägt die Kosten? Die Belieferung mit LKW's ist über die Bundesallee ab 07.00 Uhr morgens vorgesehen, wie passt sich die Anlieferung mit Stadtbahnbevorrechtigung und morgendlichem Berufsverkehr in das Verkehrs-, Lärm- und Emissionskonzept ein? Eine Straßenbahn im eigenen Bett darf nur an definierten Stellen gequert werden, wie kann hier ein kreuzender Verkehr für Fußgänger auf die Bundesallee realisiert werden?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 34.4.
35.5	Ein weiterer Aspekt ist das unter 5.9.1 festgesetzte Leitungsrecht für die Hauptleitung der Wasserleitung. Wer trägt die Kosten für die erforderliche Verlegung?	Die Kosten für die Leitungsverlegung werden vom Vorhabenträger übernommen.

35.6	In der textlichen Festsetzung wird es entlang der östlichen Stellplatzfläche verlegt, auf der zeichnerischen Festsetzung laut Anlage 3a ist es auch auf der Zuwegung von der Bundesallee eingezeichnet. Wie kann die Anlieferung gewährleistet werden, wenn Revisionsarbeiten in diesem Bereich erforderlich sind?	Die derzeit vorhandene Leitung besteht bereits seit über 30 Jahren. Bisher waren Revisionsarbeiten nicht erforderlich. Die Leitung wird neu verlegt. Es ist davon auszugehen, dass bei einer neuen Leitung das Erfordernis von Revisionsarbeiten nicht steigen wird. Insofern handelt es sich dabei um ein sehr seltenes Ereignis, für das im eintretenden Fall auch eine provisorische Baustellenabwicklung vertretbar ist.
35.7	Eine dritte Auslegung des Bebauungsplanes ist aufgrund von Einwendungen notwendig geworden und erfordert nunmehr eine massive, auf 3,50 Höhe erhöhte Lärmschutzwand entlang der Ostseite des Grundstücks. Ist die in der Gesamtabwägung (Punkt 6 OE 39) genannte optische Zumutbarkeit für die Nachbarn weiterhin gegeben?	Wenngleich eine Reduzierung der Höhe einer Lärmschutzwand aus optischen Gründen verträglicher sein würde, so ist der Anspruch auf Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, bzw. der Orientierungswerte nach DIN 18005 der benachbarten Wohnbebauung höher zu werten. Mit Einhaltung des erforderlichen Grenzabstandes werden die nachbarschützenden Belange auf ausreichende Besonnung und Belüftung ausreichend berücksichtigt. Im Übrigen wird durch eine beidseitige Begrünung durch Rankpflanzen und der Erhaltung des strauchartigen Bewuchses zwischen Lärmschutzwand und Grundstücksgrenze die optische Dominanz gemildert.
35.8	In der Beschlussvorlage 16-03036 wird in Hinblick auf die Einwendungen gesagt, dass ein Teil sich gegen die bauliche Gestaltung richte. Die Anforderungen hinsichtlich Verkehrserschließung und Lärmschutz für das Grundstück in Hinblick auf die Größe des Bauvorhabens sind hinlänglich bekannt. Ließe sich nicht durch einen öffentlichen Architekturwettbewerb ein bauliches Konstrukt entwerfen, das einen tragbaren Kompromiss für Vorhabenbefürworter und Vorhabengegner ermöglichen könnte und dem unter 5.2.2. formulierten Ziel eines „ruhigen solitären Baukörpers als markantes architektonisches Statement an diesem städtebaulich markanten Ort im Zentrum des Kanzlerfeldes“ tatsächlich gerecht würde und gleichzeitig die Nahversorgung sichern würde?	Die im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens bestehenden Möglichkeiten auf die Einwirkung der Gestaltung eines Baukörpers sind beschränkt. Ein klassischer Bebauungsplan ist an den Regelungskatalog des § 9 BauGB gebunden. Danach kann mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise die grobe Struktur eines Baukörpers geregelt werden. Weitere gestalterische Regelungen wie Material, Dachformen und Farben müssen in einer ergänzenden örtlichen Bauvorschrift getroffen werden. Auch diesen Regelungsinhalten sind Grenzen gesetzt und sie müssen begründbar sein. Mit einer örtlichen Bauvorschrift können nur grundsätzliche Regelungen, nicht aber eine konkrete Ausgestaltung eines Baukörpers oder dessen Fassade getroffen werden. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit, anders als bei klassischen Bebauungsplänen einschließlich örtlicher Bauvorschrift, detaillierte Regelungen zur Gestaltung eines Bauvorhabens zu treffen. So kann im Vorhabenplan die Gestaltung eines Baukörpers mit Ansichtsplänen konkretisiert werden und geht damit über die in einem klassischen Bauleitplanverfahrenen üblichen und möglichen Regelungsinhalt bereits weit hinaus. Architekturwettbewerbe werden entweder von einem Bauherrn ausgeschrieben, oder

		von der Stadtverwaltung bei Projekten von besonderem öffentlichen Interesse mit städtebaulich oder historisch besonders anspruchsvollen Rahmenbedingungen, vorzugsweise in der Innenstadt. Das Erfordernis, dem Bauherren einen Architekturwettbewerb aufzuerlegen, wird nicht gesehen. Gleichwohl hat der Vorhabenträger die Gestaltung, Kubatur und Höhenstaffelung des geplanten Lebensmittelmarktes im Rahmen der Verfahrensumstellung überarbeitet.
35.9		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die Kubatur und die Gestaltung des Vorhabens wurden geändert. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind entsprechend angepasst worden und werden gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weiteren Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
36	**Stellungnahme Nr. 36** **Schreiben von *Name* vom 30.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
36.1	Da wir ungefähr in Sichtweite des Marktes wohnen, möchte ich im laufenden Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Franz-Rosenbruch-Weg" OE 39 als betroffener Anwohner zu dem Vorhaben wiederholt Stellung nehmen. Insgesamt ergeben sich wenige Änderungen im Vergleich zur 2. Auslegung. Die Änderungen beziehen sich hauptsächlich auf die verbesserten Lärmminderungsmaßnahmen. Begrüßenswert ist die Aufnahme aller baulichen Lärmschutzmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen in Anlage 4. Nach wie vor finden aber bestimmte Aspekte der Planung keine Berücksichtigung und wurden auch im neuen Auslegungsentwurf nicht erläutert.	Da das Bauvorhaben im Grundsatz nicht in Frage gestellt wird, wurde der Bebauungsplanentwurf auch nur in den Details geändert, die erkennbaren Nachbesserungsbedarf aufgewiesen haben. Das betrifft insbesondere das Lärmschutzkonzept.
36.2	Zu folgenden Punkten halte ich meine Einwendungen daher weiter aufrecht: • Prognostizierter Kundenverkehr und Auswirkung auf das Lärmgutachten • Anteil der motorisierten Kunden und Auswirkung auf das Lärmgutachten • Mangel in der Lärmimmissionsprognose • Flächenverlust und Ersatzstandort für eine Ausgleichsflache <u>1. Prognostizierter Kundenverkehr und Auswirkung auf das Lärmgutachten</u> Die Anzahl der Kunden am alten Standort des Marktes (Verkaufsfläche von 663 m²) wurde vom Betreiber durch eine einwöchige Zählung mit 711 Kunden/ Tag in der 3. KW	Die Ableitung der Kundenprognose im Verkehrsgutachten wurde nach Bosserhoff ermittelt. Aufgrund seiner weiten Verbreitung und Anwendung in der Fachwelt kann das Programmsystem [Ver_Bau_Bosserhoff] als allgemein anerkannte Regel der Technik angesehen werden. Die Ermittlung über Analogieschluss auf Grundlage von Kundenzählungen, wie hier vorgenommen, kann für die Erweiterung bereits bestehender Einzelhandelseinrichtungen angewandt werden, da sich der Einzugsbereich durch die Umsiedlung des Marktes nicht wesentlich verändert. Da angenommen werden kann, dass i.d.R. der Zuwachs der Kunden- und Beschäftig-

	von Mo-Sa im Jahr 2014 ermittelt. Auf Basis dieser Zahl leitet ein Verkehrsgutachten des WVI im Auftrag des Betreibers für den neuen Markt (Verkaufsfläche ca. 1200 m²) ein Kundenverkehr von 1.030 Kunden/ Tag ab. Es wird also wird von einem Minderungsfaktor von 20% ausgegangen, da 711*(1200 / 663) = 1286 Kunden/ Tag 711*(1200 / 663)*0,8 = 1030 Kunden/ Tag	tenzahl nicht proportional, sondern degressiv zum Flächenzuwachs erfolgt, sieht das Programm einen Korrekturfaktor von ≤ 0,2 vor (Minderung ≤ 20 %). In der Aktualisierung des Verkehrsgutachtens wurde die Ermittlung der Kundenprognose überprüft. Um auf der sicheren Seite zu sein, wurde der Korrekturfaktor auf 0,1 reduziert.
36.3	Das Verkehrsgutachten des WVI dient nun in erster Linie dazu, die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens an der Bundesallee zu untersuchen. Hier kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass eine vertretbare Mehrbelastung für den Knotenpunkt entsteht. Auf den Durchschnittswert, der sich aus der Kundenzählung des Betreibers ergab plus einem Durchschnittswert des motorisierten Verkehrs, der durch eine eintägige Verkehrszählung des WVl abgeschätzt wurde, stützt sich nun aber auch die Lärmimmissionsprognose ab. Diese Vorgehensweise halte ich aus verschiedenen Gründen für nicht haltbar. Es ist davon auszugehen, dass der prognostizierte Lärmpegel so nicht eingehalten werden kann, denn:	Es ist zutreffend, dass das Verkehrsgutachten in erster Linie die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens untersucht. Die eintägige Verkehrszählung diente nicht der Ermittlung etwaiger Kundenzahlen, sondern der Ermittlung der Verteilung der allgemeinen Verkehrsströme im Verkehrsknoten Bundesallee/ Stauffenbergstraße im Bestand. Damit werden Rückschlüsse auf die Verteilung des Verkehres auf die verschiedenen Wegebeziehungen gewonnen. Für die Entwicklung der gesamten Verkehrsbelastung wird neben dem durch das Bauvorhaben verursachten Neuverkehr auf die Verkehrsprognose 2020 der Stadt Braunschweig zurückgegriffen. Die Verkehrsprognose wird zurzeit auf den Zeithorizont 2030 aktualisiert. In der Aktualisierung des Verkehrsgutachtens wird dies berücksichtigt.
36.4	• Andere Quellen, z.B. die Leistungskennzahlen aus dem deutschen Lebensmittelhandel von 2012, lassen einen höheren Kundenstrom erwarten. Dort wird für Supermärkte bei 1.390 m² eine Zahl von 491.000 Kunden pro Jahr angegeben, das entspricht bei 300 Werktagen 1.637 Kunden/ Tag. Ein Kundenstrom von mindestens 1.400, wie er aufgrund anderer Quellen angegeben wird, ist für die gewählte Größe, Bauform und geplante Ausrichtung des Marktes als eher wahrscheinlich anzunehmen.	Die zitierte Leistungskennzahl aus dem deutschen Lebensmitteleinzelhandel ist ein Durchschnittswert für den gesamt deutschen Raum, wobei keinerlei Differenzierung der örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt sind. Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt handelt es sich um die Verlagerung eines vorhandenen Marktes mit nahezu unverändertem Einzugsgebiet. Es ist insofern gerechtfertigt sich an den Kennzahlen des vorhandenen Betriebes zu orientieren.
36.5	• Die Anzahl der Kunden am alten Standort des Marktes wurde vom Betreiber selbst und nur durch eine einwöchige Zählung sehr ungenau ermittelt. Die ganze Berechnung stützt sich auf Annahmen, die der Betreiber selber gemacht hat. Eine unabhängige Zählung wäre glaubhafter, zumal sie auch nicht mehr sehr aktuell ist. Der Kundenstrom zum alten Markt hat die letzten Jahre spürbar zugenommen.	Im Rahmen der Aktualisierung des Verkehrsgutachtens wurde eine weitere Zählung am Altstandort sowie eine Zählung an einem anderen EDEKA-Verbrauchermarktstandort in Waggum betrachtet, wobei diese zu ähnlichen Ergebnissen geführt haben.
36.6	• Der Wert von 20% für den angenommenen Minderungsfaktor wird nicht näher begründet oder überprüft.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 36.2.

36.7	• Die Ergebnisse im Verkehrs- und Lärmgutachten sind aber von dieser Kundenzählung abhängig. Ein Fehler von z.B. von 15% beim angenommen Kundenverkehr würde ganz andere Ergebnisse im Lärmschutzgutachten liefern.	Bei der Aktualisierung des Verkehrsgutachtens und des Lärmgutachtens wurde die Ermittlung der Kundenprognose nochmals überprüft. Neben der Ermittlung über den Analogieschluss wurde eine weitere Ermittlung über das Kennwerteverfahren nach Bosserhoff durchgeführt, das eine stärkere Differenzierung der Rahmenbedingungen des Marktes berücksichtigt. Da beide Verfahren als gleichwertig anzusetzen sind, wurde aus den ermittelten Aufkommenswerten der Mittelwert gebildet (1020 Kunden pro Tag).
36.8	• Schwerer wiegt die vorgenommene Mittelwertbildung. Die Kundenzählung liefert lediglich einen Mittelwert. Wie hoch waren die Ströme zu den Spitzenzeiten? Wie sind die Ströme an den verkaufsstärksten Tagen? Eine Angabe dazu würde die Möglichkeit bieten, eine Fehlerabschätzung vorzunehmen. Die Samstagssituation wurde nicht gesondert untersucht. • Das Lärmschutzgutachten rechnet nur anhand dieser beiden verfügbaren Mittelwerte des erwarteten Kundenverkehrs und des Pkw-Verkehrs. Die vorgenommene Durchschnittsbetrachtung berücksichtigt aber nicht die ungleiche zeitliche Verteilung des Kundenverkehrs sowie des Pkw-Verkehrs. In Tageszeiten mit niedrigem Kundenverkehr werden die Lärmimmissionswerte also eingehalten, bzw. unterschritten. Da sich die erwartete durchschnittliche Lärmbelastung schon am oberen Ende der für das reine Wohngebiet (WR) erlaubten Lärmimmissionsgrenzen bewegt -nicht umsonst müssen 3,5 m hohe Lärmschutzwände gebaut werden-, ist davon auszugehen, dass die Lärmbelastung in den Spitzenzeiten die Richtwerte überschreitet. • Der Samstag ist ein besonders belegter Markttag mit überdurchschnittlichem Kundenverkehr. Gerade also am Samstag, wo im Wohngebiet die Anwohner im Schnitt mehr zuhause sind, ist die Lärmbelastung also höher als die in der Prognose berechnete.	Sowohl bei den in der Fachwelt anerkannten Bemessungsverfahren des HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) als auch nach den Ansätzen der Bayerischen Parkplatzlärmstudie werden Mittelwerte für das Verkehrsaufkommen werktags zugrunde gelegt. Gesonderte Ansätze für besondere Ereignisse wie Einkauf vor Feiertagen o.ä. werden nicht zugrunde gelegt.
36.9	• Die Orientierungswerte nach der TA Lärm sind aber während des gesamten Tages einzuhalten, also auch an den Spitzenstunden und an den verkaufsstärksten Tagen.	Die TA-Lärm geht von einem Mittelungspegel aus und unterscheidet beim Beurteilungspegel nur zwischen Tages- und Nachtzeit. Für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Werktags von 6.00 – bis 7.00 und 20.00 – 22.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen von 6.00 – 9.00, 13.00 – 15.00 sowie 20.00 – 22.00 Uhr) sieht die TA-Lärm dafür einen Ruhezeitenzuschlag vor.

36.10	<u>2. Anteil der motorisierten Kunden und Auswirkung auf die Lärmgutachten</u> Eine zuverlässige Abschätzung des Verkehrsaufkommens und des zu erwartenden motorisierten Kundenstroms ist eine wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen wie Geräuschimmissionen und Luftqualität im Wohngebiet. Die verwendete Datengrundlage ist an dieser Stelle in verschiedenen Aspekten in Frage zu stellen. Der in dem Verkehrs- und Lärmgutachten zugrunde gelegte MIV-Anteil (motorisierter Anteil des Kundenverkehrs) von 55% und der Besetzungsgrad pro Pkw 1,2 wird in der Lärmimmissionsprognose nicht weiter begründet. Basierend auf dem Kundenverkehr von 1030 Kunden/ Tag ergeben sich: (1030 Kunden*2 Wege*55% MN) / 1,2 (Besetzungsgrad) = 944 Pkw Fahrten/ Tag Auf diese Anzahl von 944 Pkw-Bewegungen stützt sich nun im Ganzen die Lärmprognose. Wie kann man davon ausgehen, dass diese Werte realistisch sind? Dieser Aspekt ist in dem nun vorliegenden Auslegungsentwurf wieder nicht überprüft worden. Der MIV-Anteil hat einen erheblichen Einfluss auf die Lärmprognose. Es ist nicht verständlich, wieso der MIV-Anteil so niedrig angenommen wird.	Im Verkehrsgutachten wurde auf die Quellen in Regelwerken der für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens maßgeblichen Kennzahlen verwiesen („Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung der Verkehrserzeugung“ nach Bosserhoff sowie „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ nach FGSV). Der Besetzungsgrad von 1,2 sowie die Annahme eines Anteiles von 55 % des MIV (motorisierter Individualverkehr) ist daraus abgeleitet. Der MIV-Anteil ist darüber hinaus durch mehrere Kundenerhebungen am Altstandort abgeglichen worden. Da es sich bei dem Bauvorhaben nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Erweiterung und Verlegung eines vorhandenen Betriebes auf die andere Seite der Bundesallee handelt, mit einem nahezu gleichen Einzugsbereich, ist davon auszugehen, dass sich das Kundenverhalten nicht wesentlich ändern wird. Insofern ist die Annahme eines MIV-Anteiles, der sich an dem derzeitigen Kundenverhalten orientiert gerechtfertigt.
36.11	Verschiedene Gründe sprechen für einen höheren MIV-Anteil: • Die Verkaufsfläche erhöht sich um den Faktor 1,8. Der unmittelbare Einzugsbereich ist aber der Gleiche geblieben. Bis auf den Buchenberg ist das Kanzlerfeld nicht gewachsen. Die neuen Kunden werden wohl eher aus dem Umfeld zu erwarten sein, was eindeutig den motorisierten Anteil erhöht.	Die Bindungsquote, oder auch Versorgungsgrad genannt, (Relation von Umsatz zu Kaufkraftvolumen) des Stadtteiles Kanzlerfeld ist mit ca. 35 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel relativ gering. D.h., dass die Einwohner des Stadtteiles Kanzlerfeld nur zu 35 % ihren Bedarf an Nahrungs- und Genussmitteln vor Ort decken. Mit der Vergrößerung soll u.a. die Attraktivität des Marktes erhöht werden, um eine höhere Bindungsquote zu erreichen.
36.12	• Vielleicht soll durch den größeren Markt auch der Einkaufswert pro Kunde gesteigert werden. Auch in diesem Fall (größere Einkäufe) ist eher von einem höheren motorisieren Anteil auszugehen.	Inwieweit damit auch die Kassenproduktivität gesteigert werden wird, bleibt abzuwarten. Dass damit sich auch der MIV-Anteil erhöht ist nicht zwangsläufig gegeben. Mit einer höheren Kassenproduktivität würde aber nicht nur die Rentabilität des Marktes gesteigert werden. Es würde vielmehr eine längerfristige Lebensfähigkeit des Betriebes und damit die Nahversorgung des Stadtteiles gesichert werden.
36.13	• Der Einkauf von Getränkekisten wird wohl nicht zu Fuß oder mit dem Fahrrad erfolgen.	Der geplante Getränkemarkt wird nunmehr in dem bisherigen Ladenlokal am Altstandort eingerichtet werden.

36.14	• Ein Teil der Zunahme des Kundenstroms wird auch durch den sog. Mitnahmeeffekt zurückzuführen sein. Auch in diesem Falle handelt es sich auch um motorisierten Verkehr. Dies gilt mit Ausnahme der Kunden, die mit der Buslinie 411 aus der Stadt nach Lamme fahren und an der Paracelsusstraße aussteigen um einen Einkauf zu tätigen, um dann anschließend mit dem nächsten Bus weiterzufahren. In der Regel werden es aber motorisierte Kunden (z.B. Lamme, Bortfeld) sein. Dieser Pkw-Anteil gehört zu dem sogenannten Mitnahmeeffekt von 20%, der im Verkehrsgutachten des WVl angenommen wird.	Der Mitnahmeeffekt spielt bei der Betrachtung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens Bundesallee/ Stauffenbergstraße insofern eine Rolle, dass hierdurch kein zusätzlicher Verkehr induziert wird. Für die Ermittlung der Lärmprognose spielt der Mitnahmeeffekt hingegen keine Rolle. Motorisierte Kunden, die im Rahmen des Mitnahmeeffektes den Markt aufsuchen, werden bei der schalltechnischen Prognose mitveranschlagt.
36.15	Insgesamt muss also befürchtet werden, dass die im Plan prognostizierte Zahl für den motorisierten Kundenverkehr also als zu niedrig angesetzt wurde. Dies hat Auswirkungen mindestens in den Spitzenzeiten.	Prognosen ist zu eigen, dass es sich nicht um Zählungen, sondern um Annahmen handelt. Bei den zu treffenden Annahmen werden auf Regelwerke (sofern vorhanden) und auf allgemein anerkannte Regeln der Technik sowie allgemeiner Erfahrungswerte zurückgegriffen. Bei den Bemessungsfaktoren besteht eine relative Streubreite für entsprechende Kennzahlen, abhängig von Lage, Größe und Ausstattung eines geplanten Einzelhandelsbetriebes. Bei der Neuansiedlung von Betrieben werden andere Kennzahlen zugrunde gelegt, die einen Unsicherheitsfaktor beinhalten. Bei Umsiedlungen von vorhandenen Einrichtungen mit nahezu gleichem Einzugsgebiet ist es gerechtfertigt, eine Prognose auf das konkrete Kundenverhalten des derzeitigen Betriebes zu stützen.
36.16	<u>3. Mängel in der Lärmimmissionsprognose</u> Auch wenn in das neue Schallschutzkonzept wichtige Lärmminderungsmaßnahmen aufgenommen wurden und in den textlichen Festlegungen (Anlage 4) die Maßnahmen auch mit einzuhaltenden Mindest- Schalldämm- Maßen einzeln aufgeführt werden, stellen sich aber immer noch Fragen zu den textlichen Festsetzungen und dem Lärmgutachten: • In Anlage 5 im Abschnitt 5.5 (Begründung der Lärmschutzmaßnahmen werden alle wichtigen Lärmschutzmaßnahmen aufgeführt. Auch die sonstigen Maßnahmen werden hier aufgeführt (Einschränkung der Nutzungszeiten der Stellfläche 7-22 Uhr, Einschränkung der Lieferzeiten 7-20 Uhr). Dort nicht aufgeführt ist aber, dass sichergestellt wird, dass die Papierpresse innerhalb der Lieferzone aufgestellt wird. Das ist nicht unbedingt selbstverständlich. Häufiger sind die mit einer Papierpresse ausgestatteten Container für Verpackungsmüll außerhalb aufgestellt (Bsp.	Die Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan sind auf solche Inhalte beschränkt, die im Festsetzungskatalog des § 9 Baugesetzbuch aufgeführt sind. Es können keine Nutzungsbeschränkungen festgesetzt werden, die an das Verhalten von Menschen oder an Betriebsabläufe anknüpfen, wie beispielsweise Betriebszeiten oder bestimmte Produktionsverfahren. Daher sollen Maßnahmen, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, im Durchführungsvertrag geregelt werden. Der Vorhabenträger wird verpflichtet, die im Lärmgutachten getroffenen Annahmen einzuhalten. Im Übrigen ist auch im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen, dass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Damit wird sichergestellt, dass auch eine Papierpresse nicht im Freien betrieben werden darf.

	dm-Markt Frankfurter Straße (Hornbach-Parkplatz). Auch im Lärmschutzgutachten wird ein Standort der Papierpresse innerhalb der Lieferzone vorausgesetzt (Seite 19). Da die Presse den ganzen Tag über genutzt wird, ist dies eine deutliche Lärmquelle. In Anlage 4 (Abschnitt 5 Festsetzungen vor schädlichen Umweltauswirkungen) sind von den betrachteten Lärmschutzmaßnahmen einige nicht aufgeführt worden: – Begrenzung Lieferzeiten 7-20 Uhr – Be/ Entladung nur in der Lieferzone bei verschlossenen Rolltoren – Lärmarme Einkaufswagen – Papierpresse befindet sich innerhalb der Lieferzone	
36.17	• Wurde in der Lärmschutzprognose die zusätzliche Lärmbelastung berücksichtigt, die sich durch die knappen Abmessungen der Stellplätze und Fahrbahngassen ergibt? Die Fahrbahngassen sind längs zur Frontseite des Marktes angeordnet. Dies bedeutet, dass sie den ein- und ausfahrenden Parksuchverkehr, die ein- und ausparkenden Fahrzeuge, sowie die Radfahrer und Fußgänger möglichst flüssig aufnehmen müssen. Die beiden Fahrbahngassen sollen aber lediglich eine Breite von 5,5 m erhalten. Die Stellplatzflächen sollen eine Länge von nur 4,3 m erhalten. Diese Abmessungen machen das Rangieren beim Ein- und Ausparken unumgänglich. In den Spitzenzeiten, also gegen Mittag und gegen 17:00-18:00 Uhr wird mit zusätzlichem Rangier- und Warteverkehr auf der Parkplatzanlage zu rechnen sein. Dies betrifft besonders die näher zum Markt liegende, also am Eingangsbereich vorbeiführende Fahrbahngasse. Dies aus zwei Gründen: a) Es ist die frequentiertere der beiden Fahrbahngassen, b) das Lärmschutzkonzept erzielt hier, bedingt durch die ungünstigeren Abstrahlungswinkel, die geringere Wirkung. Diese Aspekte werden in dem Lärmgutachten nicht berücksichtigt.	Für die Stellplätze ist jeweils eine Überhangfläche von 0,7 m vorgesehen, sodass insgesamt jeder Stellplatz eine Länge von 5,0 m aufweist. Mit der Überarbeitung der Planung wurden die Fahrgassenbreiten jeweils um 0,5 m verbreitert. Das Ein- und Ausparken wird damit komfortabler, womit Rangiervorgänge deutlich reduziert werden können. Im Übrigen werden bei der aktualisierten Lärmprognose für die Parkplatzfläche Teilemissionen für unterschiedliche Parkplatzzonen mit unterschiedlicher Nutzungsfrequenz berücksichtigt. Insofern bilden die Annahmen des Lärmgutachtens die zu erwartenden Emissionsquellen realistisch ab.
36.18	• Im Lärmgutachten werden immerhin 2 statt 1 Lkw/ Tag angenommen und die Ausschlusszeiten für die Lieferungen/ Beladung festgelegt. Sind die Entsorgungsfahrzeuge (Leergut, Verpackungen, Müll) in der Anzahl der Lkw mit eingerechnet? Dies wurde im neuen Entwurf ebenfalls nicht erläutert. Auch sind die Lkw nicht betrachtet, die den Getränkehandel belie-	Die in der Lärmprognose berücksichtigten 20 Versorgungsfahrten pro Tag mit 2 LKW > 12 t und 8 Kleintransportern sind sowohl für die Anlieferung von Waren als auch für die Müllentsorgung vorgesehen. Umverpackungen werden von den Lieferfahrzeugen mitentsorgt. Für die Müllentsorgung ist eine Abfahrt in der Woche vorgesehen. An dem entsprechenden Tag wird dann nur eine LKW-

	fern. Auch wenn im Wohnviertel an bestimmten Tagen ebenfalls Müllfahrzeuge unterwegs sind, so müssen die Fahrzeuge, die speziell den Markt ansteuern, zusätzlich als vorhabenbedingter Neuverkehr durch den Gewerbetrieb auf der betrachteten Grundstücksfläche betrachtet werden. Dies schon alleine durch die kürzeren Entsorgungsintervalle.	Lieferung vorgenommen. Da der Getränkemarkt am alten Standort eingerichtet werden soll, sind entsprechende zusätzliche Lieferfahrten auf dem Grundstück des Bauvorhabens nicht als vorhabenbedingt anzusetzen.
36.19	• Ist sichergestellt, dass auch die Entsorgungsfahrzeuge durch die Lärmschutztore passen? Kann ein Entsorgungsfahrzeug mit seinem Ausleger tatsächlich in die Lieferzone einfahren und innerhalb der Behausung den Container aufladen? Kann der Papiercontainer zur Entsorgung der Kartonverpackungen im geschlossenen Bereich tatsächlich auf das Fahrzeug geladen werden? Diese Fragen wurden leider nicht beantwortet.	Der Vorhabenträger hat verschiedene Entsorgungs- Beladungsmöglichkeiten geprüft. Im Bebauungsplan selbst können diesbezüglich keine konkreten Festsetzungen zur Gebäudebeschaffenheit getroffen werden. Durch die verbindlichen Regelungen des Durchführungsvertrages, bei der Realisierung des Vorhabens die im Lärmgutachten zugrunde gelegten lärmtechnischen Annahmen einzuhalten und die Be- und Entladung der Liefer- und Müllfahrzeuge in der Lieferzone bei geschlossenen Rolltoren durchzuführen, ist eine ausreichende Sicherung für die Umsetzung der Vorgaben gegeben. Im Übrigen ist auch im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen, dass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.
36.20	• In der Lärmmissionsprognose auf Seite 12 wird daraufhin hingewiesen, dass die 26 PKW-Fahrten der Mitarbeiter nicht dem Kundenparkplatz zuzuordnen sind. Es soll von der Marktleitung festgelegt werden, dass der Kundenparkplatz nicht durch die Mitarbeiter zu benutzen ist. Wo sollen die Mitarbeiter dann parken? Werden sie aufgefordert, sich irgendwo im Wohngebiet einen Parkplatz zu suchen? Warum wurde dies in das neue Gutachten geschrieben? Die Stellplatzanlage ist ja in ihren Abmessungen eng geplant, aber es werden 65 Stellplätze ausgewiesen und das sind genügend, dass diese auch von den Mitarbeitern genutzt werden können. Es ist nicht in Ordnung, dass der Betrieb des Marktes nun zusätzlich und dauerhaft Plätze aus der Umgebung bindet. Der Entwurf muss sicherstellen, dass auch für die Mitarbeiter des Betriebes gesorgt wird.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 33.46.
36.21	<u>4. Flächenverlust und Ersatzstandort für eine Ausgleichsfläche</u> Es ist unverständlich, wieso der Planungsentwurf nicht wenigstens die konkrete Festlegung einer Ausgleichsfläche, insbesondere für den Bolzplatz, beinhaltet. In dem neuen Entwurf ist keine Rede mehr von einer Ausgleichsfläche. Hat man die Planungen dazu weiterverfolgt? Nur in der Gesamt-	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 27.1.

	abwägung (Abschnitt 6, Seite 21) wird in einem Satz dazu Stellung genommen: "Die derzeitige Grünfläche, die partiell als Bolzplatz genutzt wird, wird der öffentlichen Nutzung entzogen. Für den Bolzplatz wird an anderer Stelle im Umfeld des Stadtteiles eine angemessene Ersatzfläche angelegt." Konkret wurde nichts festgelegt. Auf diese Weise ist doch schon jetzt absehbar, dass mit der Bebauung der Grünfläche begonnen wird, ohne dass rechtzeitig eine entsprechende Alternative zu Verfügung stehen wird. Das ist ebenfalls nicht in Ordnung! Die Anwohner im Zentrum des Kanzlerfeldes sollen mit den Einbußen an Erholungswert leben, besonders betroffen aber sind die Kinder, für die nun keine Ersatzmöglichkeit geschaffen wird.	
36.22	Die Überbauung und Versiegelung der bisher offenen Vegetationsfläche führt bereits zu einem negativen kleinklimatischen Effekt im Zentrum des Kanzlerfeldes. Der motorisierte Verkehr verlagert sich nun auf die Südseite der Bundesallee. Der Verkehr auf der Parkplatzanlage beeinträchtigt zusätzlich die Luftqualität. Auch unter der wohlwollenden Annahme des im WVI Gutachten verwendeten Minderungsfaktors wird insgesamt mit einen deutlichen Netto-Zuwachs des Pkw-Kunden-Verkehrs gerechnet. Es sind also gleich mehrere Faktoren, die zu Lasten der Anwohner in Kauf genommen werden müssen.	Siehe hierzu Stellungnahme zu lfd. Nr. 29.3.
36.23	Ich bin als Anwohner unmittelbar von den Auswirkungen dieses Vorhabens betroffen. Fehleinschätzungen bezüglich der auftretenden Zusatzbelastungen durch Lärm, Luft und Verkehr sind nach Vollendung des Bauvorhabens kaum zu korrigieren. Dies würde, wenn überhaupt, im Wesentlichen nur noch durch zusätzlich einschränkende Betriebsauflagen zu erreichen sein, die gegenüber dem Markbetreiber schwer durchzusetzen wären. Daher bitte ich Sie, diese Einwände ernsthaft zu prüfen. Wir wollen für das Kanzlerfeld ein wirklich belastbares Konzept realisiert sehen, welches nicht nur den Interessen des Vorhabenträgers dient, sondern auch dem Interesse der Bürger und dem berechtigten Schutzbedürfnis der Bevölkerung im vollem Umfang Rechnung trägt. Das Schutzbedürfnis der Bevölkerung hat in einem reinen Wohngebiet gemäß Baugesetzbuch einen hohen Stellenwert. Wenn wir diese Interessen nicht glaubwürdig berücksichtigt sehen, werden wir uns nach wie vor	Das Schutzbedürfnis der Bevölkerung ist im Rahmen der Bauleitplanung ein ernstzunehmender Belang. Jedoch nicht jede Veränderung im Umfeld bedeutet eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbarschutzes. Der Schutzanspruch der direkt betroffenen Nachbarn erstreckt sich insbesondere auf die Einhaltung gesetzlicher Grenzwerte bei Immissionen. Darüberhinausgehende allgemeine persönliche Betroffenheiten, wie Veränderungen des gewohnten Umfeldes oder der Verlust einer schönen Aussicht entfalten bei der Abwägung mit öffentlichen Belangen, wie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zugunsten der Bevölkerung des gesamten Stadtteiles, eine geringere Durchsetzungskraft. Das Schutzbedürfnis der Bevölkerung umfasst aber ebenso den Aspekt, dass durch die Stärkung der Nahversorgung vor Ort Verkehr zu Versorgungsstandorten benachbarter Stadtteile vermieden werden kann und am Weg wohnende oder dort betroffene Nachbarn weniger belastet werden.

	einem an gerichtlichen Verfahren gegen dieses Vorhaben beteiligen.	
36.24		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
37	**Stellungnahme Nr. 37** **Schreiben von *Name* vom 27.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
37.1	Mit meinem heutigen Schreiben beziehe ich mich auf alle meine hiervor gemachten Einwände, die ich in Kopie hinzufüge. Keines meiner Argumente gegen den Bau ist bisher entkräftet worden. Alles ist so geblieben, außer, dass die Mauer wieder ein wenig höher werden musste!	Da die Planung insgesamt nicht in Frage gestellt wird, wurde der Bebauungsplan auch nur in den Aspekten mit erkennbarem Nachbesserungsbedarf geändert.
37.2	Die Verkehrssituation ist immer noch nicht dauerhaft geklärt. Wie wird es möglich, dass die großen LKW bei der Ausfahrt nach ihrer Entladung ohne andere Verkehrsteilnehmer zu gefährden, die Kurve kriegen in die schmale Stauffenbergstraße? Müssen sie nicht eher geradeaus fahren in die Julius-Leber-Str. und die ganz große Kurve nehmen um wieder in der Stauffenbergstr. zu landen?	Die Ein- und Ausfahrten zur LKW-Belieferung wurden hinsichtlich ihrer Befahrbarkeit mittels Schleppkurven für einen Lastzug mit Überhangfläche überprüft. Die Ausfahrt der Lieferfahrzeuge auf die Stauffenbergstraße wurde ebenfalls mittels Schleppkurve überprüft. Dabei zeigte sich, dass die Gegenfahrbahn sowie die Linksabbiegespur in der Stauffenbergstraße von der Fahrkurve unberührt bleiben. Im Übrigen sind täglich nur 2 LKW-Belieferungen prognostiziert, sodass etwaige Behinderungen des Verkehrs auf der Stauffenbergstraße tolerierbar wären.
37.3	Außerdem finde ich es echt skandalös, was den direkten Anwohnern mit einer Skrupellosigkeit zugemutet wird, frei nach dem Motto: „Auf Einzelschicksale kann keine Rücksicht genommen werden!" Wie würden Sie es finden, wenn man Ihnen eine Mauer direkt vor die Haustür setzen würde und gleich dahinter die Müllcontainer? Wenn man nur noch die Dollarzeichen in den Augen hat, kann man sich ein Gewissen nicht mehr leisten. ICH BIN SEHR ENTTÄUSCHT VON DER KOMMUNALPOLITIK IN BRAUNSCHWEIG	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 36.23.
37.4	Als Anlage ist die Einwendung vom 01.06.2016 zur 2. Auslegung beigefügt.	Die Stellungnahme ist in lfd. Nr. 57 der Anlage 7b der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
37.5		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

38	Stellungnahme Nr. 38 Schreiben von *Name* vom 26.01.2017	Stellungnahme der Verwaltung
38.1	Mit Entsetzen habe ich gesehen, dass Sie immer noch den Plan verfolgen, auf der schönen Wiese im Kanzlerfeld ein hässliches Monstrum von einem Lebensmittelmarkt zu bauen. Die einzige Änderung ist die Erhöhung der Mauer auf der Ost- und Südseite.	Konflikte bei einer Planung in integrierter Ortslage sind im Grundsatz nicht ungewöhnlich. Die kommunale Aufgabe der Sicherung der Nahversorgung in den einzelnen Stadtteilen, entsprechend dem vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzept wird ernst genommen. Es ist nicht zielführend, eine Planung gleich aufzugeben, sobald Konflikte auftauchen, sondern es sollte nach Lösungen gesucht werden, die konfligierenden Belange in einen vertretbaren Ausgleich bringen. Das rechtfertigt auch mehrere Anläufe, eine Planung weiter zu bringen. Die Einschätzung, bei dem Planvorhaben handele es sich um ein „hässliches Monstrum“, wird nicht geteilt und ist im Zusammenhang mit der vorgelegten Planung nicht nachvollziehbar. Vielmehr fügt sich der überarbeitete hochbauliche Entwurf in Maßstab und Materialität in das bauliche Umfeld ein.
38.2	Eine 3,5 m hohe Mauer ist einem Wohnviertel nicht angemessen und verringert den Lärm der Anlieferung (laute LKW), der Entsorgung (noch mehr LKW) und des Kundenverkehrs nicht, sondern lenkt ihn höchstens um.	In der Tat wird durch eine Lärmschutzwand der Schall umgelenkt. Durch die Umlenkung wird der Lärmpegel für Immissionsorte im Einwirkbereich der Lärmschutzwand reduziert. Das Lärmschutzkonzept ist so ausgelegt, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein reines Wohngebiet an den direkt angrenzenden benachbarten Wohnhäusern eingehalten werden. Die 3,5 m hohe Lärmschutzwand hält den erforderlichen Grenzabstand ein.
38.3	Die geplante Begrünung der Mauern kann den Verlust der Bäume und Büsche nicht ersetzen.	Dass die Begrünung der Lärmschutzwand den Verlust der Bäume und Büsche nicht ersetzen kann, steht außer Frage. Gleichwohl kann eine Begrünung die Schwere des Eingriffs mindern und wirkt sich positiver auf das Ortsbild aus als eine unbegrünte Lärmschutzwand. Im Rahmen der Verfahrensumstellung wurde eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung erstellt, die den Umfang der durch die Baumaßnahme verursachten Eingriffe analysiert und entsprechende Kompensations- und Ersatzmaßnahmen ermittelt. Die entsprechenden Maßnahmen wurden in den aktuellen Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.
38.4	Des Weiteren ist der Laden viel zu überdimensioniert konzipiert. Da es nur ein Nahversorger werden soll, braucht man weder Lichtreklame (nächtliche Lichtverschmutzung, störender Lichtschein für die umgebenden Wohnhäuser) noch Fahnen, deren Klirren und Klappern eine zusätzliche Lärmbelästigung darstellen. Nur Bewohner der	Im Rahmen des aktualisierten Einzelhandelsgutachtens wurde die Verträglichkeit des geplanten Lebensmittelmarktes in Bezug auf das Konzentrations-, das Integrations- und Kongruenzgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbotes geprüft. Des Weiteren wurde überprüft und festgestellt, dass die Voraussetzungen zur Einstufung als

	näheren Umgebung (nur des Kanzlerfeldes also) benötigen diesen Nahversorger, da es in ALLEN anliegenden Stadtteilen bereits ausreichend Nahversorger gibt! Die Notwendigkeit für einen größeren Laden ist somit nicht mehr gegeben!	wohnortbezogener Nahversorger erfüllt ist. Bezüglich einer überörtlichen Bedeutung eines Marktes hat die Art der Reklame dabei keine Relevanz. Jedes rechtmäßig ausgeübte Gewerbe hat Anspruch auf Eigenwerbung, auch in einem Reinen Wohngebiet. Dort ist sie aber auf Werbung an der Stätte der Leistung beschränkt. Dieses wurde im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift berücksichtigt. Bezüglich etwaiger Lichtemissionen siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.9.
38.5	Überdies soll kurzfristig in Lehndorf der Kindergarten geschlossen werden. Sie muten den Eltern einen Umweg von 3 km (durch den dichten morgendlichen und nachmittäglichen Berufsverkehr eine echte Belastung!) zu, verpassen dabei aber die Gelegenheit, für den Großraum Lehndorf-Kanzlerfeld einen Kindergarten zu bauen, wie er im ursprünglichen Bebauungsplan, der immer noch gilt, vorgesehen ist. Das nenne ich ultraschlechte Vorausplanung. Sie wissen sicherlich, dass gerade Lehndorf und Kanzlerfeld sich im Bevölkerungsumbruch befinden. Viele Familien gerade mit kleinen Kindern ziehen dorthin und haben dann keinen Kindergarten mehr in der Nähe.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.35.
38.6	Und einen Einkaufsladen in Lehndorf werden diese Familien dann über kurz oder lang auch nicht mehr haben, denn Sie glauben doch nicht, dass der kleine Lehndorfer Nahversorger der großen Konkurrenz aus dem Kanzlerfeld wird standhalten können?	Der Betreiber in Lehndorf ist identisch mit dem Betreiber im Kanzlerfeld. Im Rahmen des Grundstückskaufvertrages wird geregelt, dass der Betrieb in Lehndorf mindestens für 10 Jahre nach Eröffnung des neuen Marktes im Kanzlerfeld aufrechterhalten wird. Eine ähnliche vertragliche Regelung mit dem gleichen Betreiber wurde bereits erfolgreich für einen anderen Standort in der Südstadt getroffen. Wobei dort auch nach Ablauf der Frist der Markt aufrechterhalten wird.
38.7	Erhalten Sie diese Wiese oder bauen Sie einen Kindergarten. Ein Laden ist nicht nötig und füllt nur Herrn Görges Portemonnaie.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2 sowie lfd. Nr. 1.35.
38.8		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
39	**Stellungnahme Nr. 39 Schreiben von *Name* vom 28.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
39.1	Es ist für mich nicht nachvollziehbar, dass es nach zwei gescheiterten Versuchen zu einer erneuten Auslegung zum Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“ OE 39 kommt.	Konflikte bei einer Planung in integrierter Ortslage sind im Grundsatz nicht ungewöhnlich. Die kommunale Aufgabe der Sicherung der Nahversorgung in den einzelnen Stadtteilen, entsprechend dem vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzept wird ernst genommen. Es ist nicht zielführend eine Planung gleich aufzugeben, sobald Konflikte

		auftauchen, sondern es sollte nach Lösungen gesucht werden, die konfligierenden Belange in einen vertretbaren Ausgleich bringen. Das rechtfertigt auch mehrere Anläufe, eine Planung weiter zu bringen.
39.2	Zum einen ist es nicht zukunftsträchtig, das Lebensmittel-Angebot in Braunschweig immer mehr auszuweiten. Schon heute gibt es ein Überangebot an Nahversorgung, mögliche Zukunftstrends wie Internet-Bestellungen und Lieferservices sind noch gar nicht berücksichtigt.	Ohne Steuerung würde der Einzelhandel und auch der Lebensmitteleinzelhandel nur nach kommerziellen Gesichtspunkten wachsen. Es besteht die Tendenz, dass sich großflächige Einzelhandelsbetriebe gern an gut frequentierten Ausfallstraßen in nicht integrierten Lagen ansiedeln. Dies führt dazu, dass der gesamtstädtische Versorgungsgrad (Relation von Umsatz zu Kaufkraftvolumen) relativ hoch ist und weiter zunimmt, in einzelnen Stadtteilen der Versorgungsgrad abnimmt und vorhandene Nahversorger gefährdet sind und ggfs. schließen. Das Einzelhandelssteuerungskonzept der Stadt Braunschweig wirkt seit Jahren dieser Entwicklung erfolgreich entgegen. Zum einen werden großflächige Einzelhandelsbetriebe gezielt bezüglich ihrer Verträglichkeit gesteuert und die Nahversorgung in den einzelnen Stadtteilen vor Ort durch unterschiedliche Maßnahmen gestützt. Der Online-Handel im Lebensmitteleinzelhandel spielt mit nur 1 % Marktanteil derzeit nur eine untergeordnete Rolle. Wie sich dies weiter entwickelt, bleibt abzuwarten.
39.3	Zum anderen ist der geplante Standort sehr offensichtlich für das Vorhaben nicht geeignet. Das Grundstück ist viel zu klein für die geplante Baumaßnahme und die Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm- und Lichtemissionen sowie Schadstoffe überschreitet dementsprechend zumutbare und zulässige Grenzen.	Bei einer Planung im Bestand sowie innerhalb der Ortslage ist auf die konkrete Flächenverfügbarkeit Rücksicht zu nehmen. Bei damit verbundenen konfligierenden Belangen muss abgewogen werden. Die Sicherung der Nahversorgung an einem integrierten Standort ist ein wichtiger Belang. Die funktionalen Ansprüche werden daher auf der verfügbaren Fläche so optimal wie möglich angeordnet. Bei der Überarbeitung der Planung im Rahmen der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf ein „Normalverfahren“ wurde das Bauvorhaben im Bauvolumen reduziert. Lärmemissionen werden mit Schallschutzmaßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert. Die Schadstoffbelastung wird deutlich unter den Grenzwerten zu erwarten sein, siehe hierzu auch Stellungnahme lfd. Nr. 10.6. Bezüglich Lichtemissionen siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.9.
39.4	Folgende Einwände möchte ich geltend machen: Der Stadtteil Kanzlerfeld hat ein Nahversorgungszentrum nördlich der Bundesallee, das nach wie vor Flächen zur Verfügung hält für einen Lebensmittelmarkt (ca. 670 qm) und	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2 sowie lfd. Nr. 5.10.

	darüber hinaus Erweiterungsmöglichkeiten bietet. Damit besteht ein ausreichendes Raumangebot, der Markt ist gut angenommen.	
39.5	Durch die Realisierung des Planvorhabens ergäbe sich für den Stadtteil im bestehenden plus neuen Nahversorgungsbereich eine potenzielle Gesamtverkaufsfläche von deutlich über 2.000 qm. Diese Größe benötigt der Stadtteil Kanzlerfeld auch längerfristig nicht, zumal Abnahme und Alterung der Bevölkerung prognostiziert werden.	Der bisherige Versorgungsgrad von ca. 35% im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zeigt, dass die Bevölkerung des Stadtteiles Kanzlerfeld ihren Bedarf an Nahrungs- und Genussmitteln außerhalb des Stadtteiles decken. Mit der Realisierung des neuen Marktes soll der Versorgungsgrad verbessert werden.
39.6	Es ist also damit zu rechnen, dass das Neubauvorhaben zu Lasten der bestehenden Stadtteilzentren Lehndorf und Kanzlerfeld ginge. Wenn der Lebensmittelbetrieb aus dem bisherigen zentralen Versorgungszentrum abgezogen und an die Ausfallstraße Bundesallee verlagert wird, ist mit der schleichenden Erosion des Stadtteilzentrums mit allen negativen Folgen wie Zunahme von Leerständen, Verwahrlosung und Wegfall von Versorgungsbereichen zu rechnen. Das bedeutet für die Bürger in der Konsequenz dann weitere Wege (z.B. zur Post, zur Bank, zum Bäcker, zum Blumenladen...) statt integrierter Nahversorgung.	Im Rahmen des aktualisierten Einzelhandelsgutachtens wurde die Auswirkung auf benachbarte Lebensmitteleinzelhandelsstandorte analysiert. Daraus wurde die Verträglichkeit einer maximalen Verkaufsfläche des neuen Marktes abgeleitet. Darüber hinaus wird im Rahmen des Durchführungsvertrages verbindlich geregelt, dass der Betreiber, der auch in Lehndorf den Lebensmittelmarkt führt, ab Eröffnung des neuen Marktes den Betrieb in Lehndorf für mindestens 10 Jahre aufrechterhält. Die Verlagerung des Lebensmittelmarktes auf die andere Seite der Bundesallee, bedeutet nicht automatisch den wirtschaftlichen Exodus des Altstandortes. Die Entfernung des neuen Marktes und die Hindernisse einer Querung der Bundesallee sind nicht so groß, als dass eine fußläufige Vernetzung der beiden Standorte unmöglich wird. Sowohl die Entfernung als auch eine etwaige Barrierewirkung der Bundesallee ist mit anderen Nahversorgungsstandorten beiderseits einer Hauptverkehrsstraße vergleichbar (z.B. Watenbüttel), sodass die kleineren Dienstleister am Altstandort nach wie vor von dem Lebensmittelnahversorger als Frequenzbringer profitieren können. Darüber hinaus sind beide Standorte Bestandteil desselben Nahversorgungsbereiches für das Kanzlerfeld auf Grundlage des vom Rat beschlossenen Standortkonzeptes Zentrale Versorgungsbereiche.
39.7	Ein weiterer großer Mangel wäre der Wegfall der bisherigen Grünfläche mit dem über Jahrzehnte gut frequentierten Bolzplatz. Auch zukünftige Generationen sollten sich noch im Stadtteil Kanzlerfeld an zentraler Stelle sportlich betätigen können. Wie kann es sein, dass dieser Bolzplatz aufgegeben werden soll, ohne eine gleichwertige Ausgleichsfläche zur Verfügung zu stellen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 27.1.

39.8	Die Dimensionierung des Planvorhabens sprengt die Größe der vorhandenen Grundstücksfläche und führt in mehrfacher Hinsicht zu unzumutbaren Nachteilen für das benachbarte Wohngebiet: Höhe, Länge und Breite des Baukörpers sind in der Gesamtdimension weder stadtbild- noch nachbarschaftsverträglich.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4.
39.9	Zusammen mit der vorgesehenen Parkplatzanlage führt die Bebauung zur fast vollständigen Versiegelung der bisherigen Grünfläche mit allen negativen Konsequenzen für das örtliche Kleinklima und den Wasserhaushalt.	Jede flächenwirksame bauliche Maßnahme wirkt sich im Grundsatz negativ auf die Umwelt aus. So auch die vorliegende Planung. Die mit dem Vorhaben verbundenen negativen Auswirkungen werden gesehen, bewertet und einer Abwägung unterzogen. Bei dem Stadtteil Kanzlerfeld handelt es sich nach dem aktuellen Klimagutachten (Stadtklimaanalyse Braunschweig 2012, Steinicke & Streifeneder, Richter & Röckle) um ein Siedlungsklimatop mit einer geringen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und Siedlungserweiterung. Bei geringer Empfindlichkeitsstufe ist bei der Betrachtung einzelner negativer Auswirkungen in der Gesamtbetrachtung auch eine geringere Erheblichkeit anzunehmen. Da in Relation zum Siedlungskörper der Umfang des geplanten Vorhabens eher von geringer Bedeutung und der Stadtteil insgesamt stark durchgrünt ist, kann auch von einer geringen Erheblichkeit in Bezug auf die Auswirkung auf die stadtklimatische und lufthygienische Situation ausgegangen werden. Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert. Die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und den Oberflächenabfluss sind insofern gering (siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 66.7).
39.10	Die östliche Lärmschutzwand ist mit 3,50m Höhe absolut unzumutbar für die Nachbarschaft.	Die Höhe der Lärmschutzwand als bauliche Anlage hat zugegebenermaßen eine massive Wirkung. Insofern kommt der Einhaltung des Grenzabstandes, dem ein nachbarschützender Charakter unterstellt wird, besondere Bedeutung zu. Die geplante Lärmschutzwand hält den erforderlichen Grenzabstand ein.
39.11	Die Idee, mit einer speziellen technischen Konstruktion zu gewährleisten, dass die Lieferfahrzeuge ohne lärmenden Halt in das Rolltor der Lieferzone einfahren können, ist nicht plausibel. Der Lärm erfolgt dann beim Zwischenstopp und ist außerdem von der Verkehrssituation auf dem Parkplatz abhängig, die jederzeit weitere Zwischenstopps erforderlich machen kann, wenn etwa Fußgänger oder Radfahrer kreuzen oder PKW ein- oder ausparken.	Mit der Aktualisierung der Planung wurde auf diese Maßnahme verzichtet. Dafür wird nunmehr ein Schallschutzschirm an der Einfahrt der Lieferzone vorgesehen.

39.12	Die Parkplätze sind nicht zur Straße ausgerichtet, sondern zu den angrenzenden Wohngrundstücken, sodass die direkten Anwohner erheblich durch Lärm und Abgase belastet werden.	Das städtebauliche Ziel, eine bauliche Fassung des Straßenraumes zu erzeugen, kann nur durch die Positionierung des Gebäudes im Kreuzungsbereich erreicht werden. Die Stellung des Baukörpers wurde auch so gewählt, um eine alleinige Anordnung der benötigten Stellplätze entlang der Bundesallee zu vermeiden. Diese vom Investor zunächst gewünschte Anordnung hätte von der Bundesallee aus zunächst den Blick allein auf die Stellplatzanlage gelenkt. Im Übrigen würde eine Positionierung der Stellplatzanlage an die Bundesallee / Stauffenbergstraße ebenso die Nachbarschaft (in diesem Fall an der Stauffenbergstraße) tangieren.
39.13	Die Werbeanlagen sind auf eine größere Außenwirkung angelegt als die Nahversorgung des Kanzlerfeldes erfordert. Damit sollen offensichtlich Käuferströme aus den umliegenden Stadtteilen angezogen werden. Für ein Gewerbegebiet mag dies zulässig sein, für ein Reines Wohngebiet sollten jedoch andere Maßstäbe gelten.	Mit einer rechtmäßigen Ausübung eines Gewerbes ist auch ein grundrechtlich gewährleisteter Anspruch auf Eigenwerbung verbunden. Zur Vermeidung von unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift der Umfang der Werbeanlagen und auf Werbung an der Stätte der Leistung eingeschränkt.
39.14	Die Lärmschutzeinrichtungen sind, wie die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, ungenügend. Noch nicht hinreichend bewertet wurde der Abstrahlungslärm, der an der Außenwand des Gebäudes insbesondere durch erhöhtes Verkehrsaufkommen verursacht wird.	Eine mögliche Reflektion an der Gebäudefassade hängt vom Material und der Beschaffenheit der Fassade ab. In den vorhergehenden Planungen war als Außenmaterial teilweise ein Wellblechprofil vorgesehen. Im Lärmgutachten wurde für die Reflektion ein entsprechender Faktor berücksichtigt, wonach sich die Notwendigkeit einer schallabsorbierenden Ausführung ergab. Im Rahmen der Planumstellung soll nunmehr eine Massivbauweise vorgesehen werden mit Außenputz. Diese Ausführung wurde bei der Aktualisierung des Schallgutachtens berücksichtigt. Für diese Ausführung ist keine weitere Schall absorbierende Maßnahme erforderlich.
39.15	Lichtemissionen sind bisher in den Planungsunterlagen noch gar nicht angesprochen. Dabei ergeben sich durch Parkplatzbeleuchtung und Werbeanlagen erhebliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.9.
39.16	Besonders problematisch erscheint die Verkehrssituation. Das Verkehrsgutachten 2014 geht bei einer Verkaufsfläche von 1.200 qm von durchschnittlich 1.030 Kunden/ Tag aus. Es leitet diese Kundenzahl ab aus der Zahl der Kunden/ Tag am alten Standort, der eine Verkaufsfläche von ca. 670 qm aufweist. Unberücksichtigt bleibt auf diese Weise der Mitnahmeeffekt durch zusätzliche Kunden, die nicht im Nahversorgungsgebiet ansässig	Im Quell- und Zielverkehr des Verbrauchermarktes werden alle Verkehre der Kunden-Pkw (einschließlich der so genannten Mitnahmekunden) berücksichtigt. Der vorhandene Markt ist auch jetzt direkt von der Bundesallee anfahrbar, insofern ist derzeit auch ein Mitnahmeeffekt anzunehmen. Aufgrund der unmittelbaren Lage des alten und des neuen Marktes an der Bundesallee sind für beide Märkte Mitnahmeeffekte von 20 % unterstellt.

	sind, durch die optisch wirksame Verlagerung an die Ausfallstraße Bundesallee aber zusätzlich anfallen dürften.	
39.17	Der im Zusammenhang mit dem Vorhaben auftretende Verkehrszuwachs hat erhebliche Auswirkungen sowohl für Lärmemissionen als auch für den Verkehrsfluss im Wohngebiet und muss deshalb seriös abgeschätzt und mit veranschlagt werden. Bisher nicht berücksichtigt ist die Tatsache, dass Fahrten zum bestehenden Einkaufszentrum direkt über die Bundesallee möglich sind, während Ein- und Ausfahrten zum neuen Lebensmittelmarkt über Bundesallee sowie Stauffenbergstraße erfolgen sollen. Die Stauffenbergstraße ist der zentrale Zugang zum gesamten Stadtteilgebiet Kanzlerfeld Südost und bildet einen Engpass, der für zusätzliche Verkehre nicht ausgelegt ist. Dadurch dürfte sich die Stau- und Unfallgefahr in diesem Bereich erhöhen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.5.
39.18	Nicht berücksichtigt sind weiterhin mögliche Planungen für die Stadtbahn in Braunschweig. Wenn wie avisiert eine Stadtbahntrasse aus der Braunschweiger Innenstadt in den Bereich Lehndorf/ Kanzlerfeld führen soll, hat das erhebliche Auswirkungen im Bereich Bundesallee. Wie soll der Raumbedarf dafür berücksichtigt werden, wenn die noch bestehende Grünfläche bis zum Rand bebaut wird?	Im Gesamtraumprofil der öffentlichen Verkehrsfläche der Bundesallee stehen im Grundsatz ausreichend Reserven für eine Trassenführung einer Stadtbahnlinie zur Verfügung. Die Ausgestaltung der Trassenführung im Detail erfolgt in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren.
39.19	Bitte berücksichtigen Sie die Bürgerinteressen an einem intakten Wohnumfeld mit integriertem Einkaufszentrum, Bolzplatz und verträglicher Verkehrs- und Umweltsituation. All dies sollte nicht kurzfristigen wirtschaftlichen Interessen geopfert werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 19.1.
39.20		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
40	**Stellungnahme Nr. 40** **Schreiben von *Name* vom 23.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
40.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39 hatte ich bereits gegen die 1. Auslegung am 06.08.2014 und die 2. Auslegung am 26.01.2016 Stellung genommen. Da auch in der Auslegung vom 23.12.2016 m.E. die von mir vorgebrachten Punkte nicht hinreichend berücksichtigt worden sind, muss ich erneut Einspruch einlegen. 1. Ansiedeln eines Vollsortimenters in einem Reinen Wohngebiet 2. Geräuschimmissionen 3. Verkehrsführung	Die Stellungnahmen sind in lfd. Nr. 22 der Anlage 7a sowie lfd. Nr. 19 der Anlage 7b der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.

40.2	Es reicht ein Discounter; es muss nicht ein Volldiscounter sein. Das derzeitig vorhandene Angebot ist vollkommen ausreichend, selbst unter Berücksichtigung, dass das Kanzlerfeld sich ganz schön gemausert hat Im Umkreis liegen genügend Einkaufsmöglichkeiten.	Zu den Nahversorgungseinrichtungen gehören u.a. Lebensmittelbetriebe, Lebensmittelhandwerksbetriebe, wie beispielsweise Fleischerei oder Bäckerei sowie Dienstleistungsbetriebe. Bei Lebensmittelbetrieben wird zwischen Discountern und Vollversorgern unterschieden. Discounter verfügen nur über ein eingeschränktes Warensortiment. Vollversorger verfügen über eine größere Sortimentstiefe und insbesondere auch Frischprodukte. Von den Begriffen Discounter oder Vollsortimenter ist nicht die Größe der Verkaufsfläche ableitbar. Die Einkaufsmöglichkeiten in anderen benachbarten Stadtteilen entsprechen nicht der Nahversorgung des Stadtteiles Kanzlerfeld.
40.3	1. Jetzt soll auf der Ecke Bundesallee/ Stauffenbergstraße, die letzte verbliebene grüne Lunge, ein industrieähnlicher Bau errichtet werden, der das umgebende Reine Wohngebiet vollkommen sprengt. Der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Planungsgrundsalz des § 50 Satz 1 BImSchG besagt, dass bei einer raumbedeutsamen Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander derart zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet soweit wie möglich vermieden werden. Dass dieser Grundsatz überhaupt Beachtung gefunden hat, ist auch aus dem erneut am 23.12.2016 ausgelegten Bebauungsplan samt den weiteren Unterlagen nicht zu entnehmen. Einen großflächigen und großräumigen Einzelhandelsbetrieb direkt neben ein Reines Wohngebiet zu bauen, ist im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz schon sehr einseitig und missachtet die Rechte der Anwohner und Eigentümer schwerwiegend.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.1.
40.4	2. Der Betrieb erzeugt sehr viel Geräuschimmissionen. Und das in einem Reinen Wohngebiet. Auch die Erhöhung der Lärmschutzvorrichtungen auf 3,50 Metern bzw. 2,00 Metern können dies nicht hinreichend heilen. Die Ventilatoren auf dem Hallenbau liegen in einer Höhe, die sich über der Oberkante der Lärmschutzwände befindet Es ist nicht vorstellbar, dass hier ein hinreichender Lärmschutz vorliegen kann selbst unter Berücksichtigung, dass nachts die Ventilatoren mit geringerer Leistung laufen.	Die Lage der Rückkühler ist auf der Dachfläche zwischen dem Hauptbaukörper und der Lieferzone vorgesehen. Dieser Bereich ist gegenüber der tiefer liegenden Dachfläche der Lieferzone nochmals um einen Meter abgesenkt und bildet eine Mulde. Die Rückkühler werden insofern gegenüber der südlich angrenzenden Wohnbebauung abgeschirmt. Technische Details werden im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.

40.5	Die Geräuschimmissionsprognose ist mehrmals u.a. aufgrund teilweise veränderter Situation neu erstellt worden. Damit ging einher, dass die beiden Lärmschutzwände jeweils erhöht, versetzt und abgewinkelt in den Bebauungsplan einbezogen wurden. Der Beurteilungspegel konnte aber nicht wesentlich gemindert werden. Der Pegel wurde nach der letzten Version von 37-55 auf 36-50 dB(A) gemindert. Das ist m.E. nicht Wert, das besonders heraus zu stellen, noch zumal im Nachtbetrieb sogar Werte bis zu 30 dB(A) prognostiziert worden sind. Die Orientierungswerte der TA Lärm und der DIN 18005 werde nach wie vor zu mindestens nachhaltig nicht eingehalten.	Die Schallprognose, die dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung zur ersten Auslegung zugrunde lag, war von einem Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) ausgegangen. In der Fassung zur dritten Auslegung wurde dieser auf 50 dB(A) reduziert. In der aktualisierten Fassung konnte dieser Wert nochmals auf nunmehr 48 dB(A) reduziert werden. Wenn man davon ausgeht, dass in der Akustik eine Verdoppelung der Schallleistung einer Schallpegelerhöhung um 3 dB entspricht, ist die prognostizierte Reduzierung um bis zu 5 dB eine deutliche Verbesserung. Die Immissionsrichtwertenach TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein reines Wohngebiet betragen tags 50 und nachts 35 dB(A). Die aktuelle Lärmprognose geht nunmehr von einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte, bzw. Orientierungswerte von mindestens 2 dB sowohl tags als auch nachts aus.
40.6	Lt. Vorgabe soll der Lieferverkehr (Be- und Entladen) auf den Zeitraum von 07.00 - 22.00 Uhr beschränkt werden. Und wie sieht es aus, wenn der Anlieferer „mal gut durchgekommen“ ist? Er muss, wenn er Kühlware liefert, die Kühlung bis zu der möglichen Entladung weiterlaufen lassen, und das außerhalb der Einhausung.	Die Einhaltung der Lieferzeiten wird im Durchführungsvertrag auf den Zeitraum von 7:00 – 20:00 Uhr verbindlich eingeschränkt und wird Gegenstand der Baugenehmigung. Sofern in sehr seltenen Einzelfällen davon abgewichen wird, kann dies toleriert werden. Sollte dies allerdings zur Regel werden, muss die Verwaltung hiergegen einschreiten und die vertraglichen Regelungen durchsetzen.
40.7	3. Sowohl die Anbindung an die Bundesallee als auch die zur Stauffenbergstr. sind beide zu schmal, dass sie zweispurig befahren werden können. Bei der jetzigen Planung wird es dazu kommen, dass der weitaus größere Abfluss über die Stauffenbergstraße führt, weil sich die Weiterfahrt über die Kreuzung in die Adolf-Bingel-Str. als verkehrsgünstiger anbietet. D.h., dass die Stauffenbergstraße sehr viel erheblicher belastet sein wird.	Die Breite der Zu- und Abfahrten entspricht den Anforderungen der Garagen- und StellplatzVO. Im Verkehrsgutachten wurde die Aufteilung der Verkehrsströme bei den Fahrbeziehungen berücksichtigt.
40.8	Das ist also das Faxit für ein Reines Wohngebiet. Wozu wird eigentlich ein Gebiet zum Reinen Wohngebiet erklärt, wenn es hinterher quasi durch die kalte Küche in der Stadtverwaltung bzw. der entsprechenden Gremien sanktioniert und als Gewerbegebiet genutzt wird.	Bei dem geplanten Betrieb handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung und nicht um einen sonstigen Gewerbebetrieb. Ein Nahversorger erfordert die unmittelbare Nachbarschaft zur Wohnbebauung und dient dieser. Das beplante Grundstück wird nicht als Gewerbegebiet festgesetzt, d.h. sonstige Gewerbebetriebe sind nicht zulässig.
40.9	Übrigens: Bei der Einfahrt muss ein großes Lieferfahrzeug so weit auf die Gegenfahrbahn ausschwenken, dass dann die Ausfahrten auf die Bundesallee nicht erfolgen können.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.8.

40.10	Fazit: Die vorhandene Fläche ist insgesamt gesehen für die Ansiedlung eines Volldiscounters einfach zu klein.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 39.3.
40.11	Insoweit kann man dem Bebauungsplan auch in der jetzt veröffentlichten Form nicht zustimmen. Ein Volldiscounter darf aufgrund der nicht erreichten Auflagen beim Schallschutz nicht gebaut werden.	Nach der aktualisierten Schallprognose werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, bzw. die Orientierungswerte nach DIN 18005 für die benachbarte Wohnbebauung unterschritten. Auch unter Abwägung aller sonstigen betroffenen Belange ist die Realisierung des Vorhabens gerechtfertigt.
40.12		**Vorschlag der Verwaltung:** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
41	**Stellungnahme Nr. 41** **Schreiben von *2 Namen* vom 24.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
41.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39 nehmen wir zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung: Wir hatten bereits am 05.08.2014 sowie am 27.01.2016 Einspruch gegen das Bauvorhaben eingelegt. Auch in der erneuten Auslegung vom 23.12.2016 sind u.E. die von uns vorgebrachten Punkte unserer Einsprüche nicht hinreichend berücksichtigt worden. Deswegen sehen wir uns gezwungen, erneut Einspruch einzulegen.	Die Stellungnahmen sind in lfd. Nr. 21 der Anlage 7a sowie lfd. Nr. 23 der Anlage 7b der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
41.2	1. Ansiedeln eines Vollsortimenters in einem Reinen Wohngebiet 2. Bau einer überdimensionierten Halle 3. Schallimmissionen Vor über 30 Jahren haben wir uns entschlossen hier zu bauen, weil das Gebiet als Reines Wohngebiet ausgewiesen worden ist. 1. Jetzt soll auf der Ecke Bundesallee/ Stauffenbergstraße, die letzte verbliebene grüne Lunge, ein industrieähnlicher Bau errichtet werden, der das umgebende Reine Wohngebiet vollkommen sprengt. Der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Planungsgrundsalz des § 50 Satz 1 BImSchG besagt, dass bei einer raumbedeutsamen Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander derart zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet soweit wie möglich vermieden werden. Dass dieser Grundsatz überhaupt Beachtung gefunden hat, ist auch aus dem erneut am 23.12.2016 öffentlich ausgeleg-	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.1.

	tem Bebauungsplan und den weiteren Unterlagen nicht, auch nicht ansatzweise zu entnehmen. Einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb direkt neben ein Reines Wohngebiet zu setzen, ist im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz schon sehr einseitig und missachtet die Rechte der Anwohner und Eigentümer schwerwiegend	
41.3	Unseres Erachtens ist nach wie vor der zur Verfügung stehende Platz nicht ausreichend einen Volldiscounter der beabsichtigen Dimension mit dem entsprechend notwendigen Parkplatzangebot aufzunehmen.	Bei einer Planung im Bestand sowie innerhalb der Ortslage ist auf die konkrete Flächenverfügbarkeit Rücksicht zu nehmen. Bei damit verbundenen konfligierenden Belangen muss abgewogen werden. Die Sicherung der Nahversorgung an einem integrierten Standort ist ein wichtiger Belang. Die funktionalen Ansprüche werden daher auf der verfügbaren Fläche so optimal wie möglich angeordnet. Bei der Überarbeitung der Planung im Rahmen der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf ein „Normalverfahren“ wurde das Bauvorhaben im Bauvolumen reduziert.
41.4	Das Angebot von nur 65 engen Stellplätzen ist nach einer Bedarfsberechnung einfach zu gering. Es ist zu befürchten, dass es in den Stoßzeiten einen zusätzlicher Parkstau in der Stauffenbergstraße, der Julius- Leber-Straße und der Bergiusstraße geben wird. Nach der Vorgabe des Betreibers sollen die Bediensteten nicht auf dem zu errichtenden Parkplatz, sondern in der Umgebung parken. Das wiederum führt zu einer weiteren Verdichtung des ohnehin knappen Parkplatzangebots.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 33.46.
41.5	2. Als wir vor rd. 35 Jahren hier gebaut haben, wurde uns u.a. Höhe des Gebäudes, Dachneigung, Farbe von Haus und Dach vorgeschrieben mit dem Ziel, ein möglichst **einheitliches Bild** der Bebauung zu erreichen. Unter dieser uns gegebenen Vorgabe erscheint es unverständlich, dass jetzt ein Volldiscounter die bisherigen Vorschriften vollkommen brechen kann.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4.
41.6	Das bisherige „Zentrum des Kanzlerfeldes“ hat eine Nahversorgung der Kanzlerfelder sichergestellt. Dazu gehören der Nahversorger, der jetzt über die Bundesallee ausweichen will, aber auch Apotheke, Arzt, Zahnärzte, Blumenhandel, Krankengymnastik, Postfiliale, Bäcker, Fahrschule.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2.
41.7	Es muss doch jetzt nicht ein solcher Zweckbau in eine bewusst belassene Baulücke eingequetscht werden. Als Verkaufsfläche sollen 1200 qm dienen. Nach den heutigen Prognosen werden schon in 10 Jahren eine Verkaufsfläche von 1600	Mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, wie in dem hier vorliegenden Fall, wird die planungsrechtliche Zulässigkeit nur für das konkrete Vorhaben geschaffen. Sollte zu irgendeinem Zeitpunkt der vorgesehene Einzelhandelsbetrieb aufgegeben werden,

	qm anvisiert. Dann aber ist die Wiese zubetoniert und vielleicht bekommen wir dann einen so genannten „Schrauberbetrieb“ vor die Tür gesetzt. Ist das das, worauf man sich verlassen kann, wenn man in einem Reinen Wohngebiet baut?	so ist eine Nutzungsänderung für eine sonstige gewerbliche Nutzung nicht zulässig. Für ein Folgeprojekt muss ein weiteres Planrechtsetzungsverfahren durchgeführt werden.
41.8	3. Dass ein solcher auch schallimmitierender Betrieb unmittelbar angrenzend an ein Reines Wohngebiet gesetzt wird, ist unverständlich und u.E. nicht zulässig. Auch die Erhöhung der Lärmschutzvorrichtungen auf 3,50 Metern bzw. 2,00 Metern können dies nicht hinreichend heilen.	Bei dem geplanten Betrieb handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung. Ein Nahversorger erfordert die unmittelbare Nachbarschaft zur Wohnbebauung und dient dieser. Mit den vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen auf der Grundlage des aktualisierten Lärmschutzkonzeptes werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 der angrenzenden Wohngebiete eingehalten und damit deren Schutzbedürfnis berücksichtigt.
41.9	Die Ventilatoren auf dem Hallenbau liegen in einer Höhe, die sich über der Oberkante der Lärmschutzwände befindet. Es ist nicht vorstellbar, dass hier ein hinreichender Lärmschutz vorliegt, selbst unter Berücksichtigung, dass nachts die Ventilatoren mit geringerer Leistung laufen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 40.4.
41.10	Die Geräuschimmissionsprognose ist mehrmals neu bewertet worden. Damit ging einher, dass die beiden Lärmschutzwände jeweils planerisch erhöht und abgewinkelt in den Bebauungsplan einbezogen wurden. Der Beurteilungspegel konnte aber nicht wesentlich gemindert werden. Der Pegel wurde nach der letzten Version auf 36-48 dB(A) gemindert. Die Orientierungswerte der TA Lärm und der DIN 18005 werden nach wie vor nachhaltig nicht eingehalten. Damit sind die Voraussetzungen auch aus schalltechnischer Sicht für eine Baugenehmigung nicht gegeben.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 40.5.
41.11	Unseres Erachtens liegen die Voraussetzungen zur Genehmigung des Bauvorhabens also in mehreren Teilbereichen nicht vor. Dem Bauantrag kann aus dem Grunde nicht stattgegeben werden.	Nach der aktualisierten Schallprognose werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 für die benachbarte Wohnbebauung unterschritten. Auch unter Abwägung aller sonstigen betroffenen Belange ist die Realisierung des Vorhabens gerechtfertigt.
41.12		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
42	**Stellungnahme Nr. 42** **Schreiben von *Name* vom 26.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
42.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosen-bruch-	Die Stellungnahmen sind in lfd. Nr. 24 der Anlage 7a sowie lfd. Nr. 24 der Anlage 7b der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt

	Weg“, OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsurıterlagen wie folgt Stellung: Vorausschickend: Ich hatte bereits am 07.08.2014 sowie am 27.01.2016 Einspruch gegen den Bebauungsplan eingelegt. Auch in der erneuten Auslegung vom 23.12.2016 sind die von mir vorgebrachten Punkte meines Einspruchs nicht hinreichend berücksichtigt worden. Daher muss ich erneut Einspruch einlegen.	und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
42.2	1. Großflächiger Einzelhandelsbetrieb 2. Verkehrsführung 3. Schallimmissionen Vor über 30 Jahren haben wir uns entschlossen hier zu bauen, weil das Gebiet als Reines Wohngebiet ausgewiesen worden ist. Wir hatten viele Auflagen zu beachten. Trotz dieser Gegebenheiten haben wir hier gebaut, weil wir darauf Wert gelegt hatten, in einem Reinen Wohngebiet zu bauen. Und nun? 1. Jetzt soll auf der Ecke Bundesallee/ Stauffenbergstraße, die letzte verbliebene grüne Lunge, ein industrieähnlicher Bau errichtet werden, der das umgebende Reine Wohngebiet vollkommen sprengt. Der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG besagt, dass bei einer raumbedeutsamen Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander derart zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet so weit wie möglich vermieden werden. Einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb direkt neben ein Reines Wohngebiet zu setzen, ist im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz schon sehr einseitig und missachtet die Rechte der Anwohner und die der Eigentümer schwerwiegend.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.1.
42.3	2a. Die Zufahrt der Lieferfahrzeuge (tgl. ca. 1 - 2 LKW und 4 Kleintransporter) erfolgt von der Bundesallee. Diese Zu- und Ausfahrt müsste breiter gestaltet werden um eine Gefahrenquelle für den abfließenden PKW-Verkehr entgegenzuwirken. Die großen d.h. langen Laster haben einen sehr großen Schwenkradius, so dass sie auch auf die 2. Spur fahren müssen, um auf den Parkplatz einzubiegen.	Die Ein- und Ausfahrten zur LKW-Belieferung wurden hinsichtlich ihrer Befahrbarkeit mittels Schleppkurven für einen Lastzug mit Überhangfläche überprüft. Die Zufahrt der Lieferfahrzeuge von der Bundesallee wurde ebenfalls mittels Schleppkurve überprüft. Im Übrigen sind täglich nur 2 LKW-Belieferungen prognostiziert, sodass etwaige Behinderungen des Verkehrs auf der Bundesallee tolerierbar wären.

42.4	2b. Das gleiche Problem haben die großen Laster bei der Ausfahrt auf die Stauffenbergstraße. Sie behindern durch die Ausladung beim Ausschwenken den Gegenverkehr.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.8.
42.5	2c.Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass hier auf einem viel zu kleinem Raum ein Discounter dieser Größenordnung untergebracht werden soll.	Bei einer Planung im Bestand sowie innerhalb der Ortslage ist auf die konkrete Flächenverfügbarkeit Rücksicht zu nehmen. Bei damit verbundenen konfligierenden Belangen muss abgewogen werden. Die Sicherung der Nahversorgung an einem integrierten Standort ist ein wichtiger Belang. Die funktionalen Ansprüche werden daher auf der verfügbaren Fläche so optimal wie möglich angeordnet. Bei der Überarbeitung der Planung im Rahmen der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf ein „Normalverfahren“ wurde das Bauvorhaben im Bauvolumen reduziert.
42.6	3a.Die Beeinträchtigung durch Schallimmissionen ist bei dem Bauvorhaben offensichtlich sehr umfangreich, weil bei der Art eines solchen Betriebes mehrere geräuschverursachende Faktoren zusammen kommen. Selbst nach mehrmaligem Ändern der Geräuschimmissionsprognose von Akustik- Analyse-Service konnten der Pegel nur geringfügig gemindert werden. Nach der letzten Version ergab sich eine Minderung von 37-55 auf 36-48 dB(A). Es ist m.E. nicht Wert, das besonders heraus zu stellen, denn das menschliche Ohr ist gar nicht in der Lage, Differenzen unter 3 dB wahr zu nehmen. Die Orientierungswerte der TA Lärm und der DIN 18005 werden nicht eingehalten.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 40.5.
42.7	3b. Lt. Vorgabe soll der Lieferverkehr (Be- und Entladen) auf den Zeitraum von 07.00 -22.00 Uhr beschränkt werden. Und wie sieht es aus, wenn der Anlieferer „mal gut durchgekommen“ ist, er muss, soweit er Kühlware anliefert, die Kühlung auf seinem LKW bis zur Entladung weiterlaufen lassen - auch vor 7.00 Uhr morgens. Und das darf nicht sein. Im Grundsatz ist der Ansatz zwar richtig, aber im laufenden Betrieb nicht durchführbar.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 40.6.
42.8	Schlussbetrachtung: Der Platz, der mit einem Volldiskounter bebaut werden soll, ist viel zu klein, um die Baulichkeiten und die damit einhergehend erforderliche Verkehrsführung aufzunehmen. Die von einem solchen Betrieb ausgehenden Schallimmissionen sind selbst unter den	Wie bereits unter 42.5 erläutert ist bei Planungen im Bestand sowie innerhalb der Ortslage auf konkrete Flächenverfügbarkeit Rücksicht zu nehmen. Die Dimensionierung der Stellplatzanlage einschließlich der Fahrgassen entspricht den Anforderungen der Garagen- und Stell-

	vorzunehmenden Maßnahmen so groß, dass die Voraussetzungen für eine Genehmigung des Bauantrages nicht vorliegen.	platzVO. Die Erschließung des Grundstückes sowie die damit verbundene Verkehrsführung und die Leistungsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsanlagen einschließlich des Verkehrsknotens Bundesallee/ Stauffenbergstraße wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens überprüft. Lärmemissionen können mit den geplanten Schallschutzmaßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert. Nach Abwägung sämtlicher betroffener Belange wird das Vorhaben für vertretbar gehalten.
42.9		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
43	**Stellungnahme Nr. 43** **Schreiben von *Name* vom 26.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
43.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung: 1. überdimensionierten Halle 2. Höhe der Halle 3. Schallimmission Ich hatte bereits am 13.08.2014 sowie am 26.01.2016 Einspruch gegen das Bauvorhaben eingelegt. Auch in der erneuten Auslegung vom 23.12.2016 sind meines Erachtens die von mir vorgebrachten Einspruchspunkte nicht hinreichend berücksichtigt worden. Daher muss ich erneut Einspruch einlegen.	Die Stellungnahmen sind in lfd. Nr. 57 der Anlage 7a sowie lfd. Nr. 18 der Anlage 7b der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
43.2	Vor über 30 Jahren haben wir uns entschlossen hier zu bauen, weil das Gebiet als Reines Wohngebiet ausgewiesen worden ist. Wir hatten Auflagen, die uns verwehrten, ein Haus entsprechend unserer Wünsche zu errichten. Die Vorschriften erstreckten sich u.a. auf die Höhe, Farbe der Klinker, Fenster, Gaube, Zäune und vieles mehr. Für die Auswahl des Bauplatzes war mit entscheidend, dass im Gegensatz zur Julius-Leber-Straße hier an der Stauffenbergstraße ein wesentlich geringerer Teil an Anliegern bauen konnten. Deswegen war unser Entschluss, trotz der Baueinschränkungen hier auf der Achse mit der erwartungsgemäß geringeren Verkehrsdichte zu bauen. 1. Einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb direkt neben ein Reines Wohngebiet zu setzen, ist im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz schon sehr einseitig und missachtet die Rechte der Anwohner und Eigentümer schwerwiegend.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.1.

	Der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG besagt, dass bei einer raumbedeutsamen Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander derart zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet so weit wie möglich vermieden werden. Dass dieser Grundsatz überhaupt Beachtung gefunden hat, ist dem Planentwurf und den weiteren Unterlagen nicht zu entnehmen.	
43.3	2. Uns wurde u.a. verwehrt, zu mindestens den östlichen Teil des Gebäudes im Obergeschoß als Vollgeschoß auszubauen. Unsere Firsthöhe beträgt nur 7,00 Meter. Die Höhe der geplanten Verkaufshalle mit 8,45 Metern incl. der technischen Dachaufbauten liegt wesentlich höher und wirkt durch das Gesamtvolumen der Verkaufshalle viel zu klobig zu dem umliegenden gedrungenen Reinen Wohngebiet. Ich habe hier ärgste Bedenken, erinnere an die Schwierigkeiten in jüngster Zeit im Schlosskarree, ob das die endgültige Höhe ist. Das ist doch nun wirklich viel zu hoch und das bei einer Länge der Halle mit den höhenreduzierten Nebenbauten von rund 51 Metern. Die Oberkante übersteigt bei weitem die Firsthöhe der umgebenden Einfamilienhäuser.	Innerhalb eines Stadtgefüges gehören bauliche Veränderungen mit entsprechenden Auswirkungen auf das Siedlungsgefüge zur normalen Siedlungsentwicklung. Einen Anspruch auf den Erhalt des Umfeldes besteht nicht. In der Nachbarschaft befinden sich neben einzelnstehenden Einfamilienhäusern auch gereihte Baustrukturen, die, wenn auch kleinteilig, längere geschlossene Baukörperabschnitte bilden mit bis zu drei Geschossen. Entsprechende großformatige Bauformen sind auch auf der nördlichen Seite der Bundesallee zu finden. Insofern sind die Abmessungen und die Höhe durchaus als verträglich zu betrachten. Im Übrigen ist die Betonung eines Standortes, insbesondere der Ortsmitte, durch die Architektur ein legitimer städtebaulicher Belang. Durch textliche Festsetzungen wird ausgeschlossen, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe durch technische Aufbauten überschritten wird. Die bisher auf dem Hauptdach vorgesehenen Photovoltaikanlagen sollen nunmehr auf der niedrigeren Dachfläche der Lieferzone realisiert werden.
43.4	3. Dass ein solch schallimmitierender Betrieb angrenzend an ein Reines Wohngebiet gesetzt wird, ist m.E. nicht zulässig. Auch die Erhöhung der Lärmschutzvorrichtungen auf 3,50 Metern bzw. 2,00 Metern kann dies nicht hinreichend heilen. Die Ventilatoren auf dem Verkaufsraum liegen in einer Höhe, die sich über der Oberkante der Lärmschutzwände befindet. Es ist nicht vorstellbar, dass hier ein hinreichender Lärmschutz vorliegt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 40.4.
43.5	Die Geräuschimmissionsprognose ist mehrmals neu bewertet worden. Damit ging einher, dass die beiden Lärmschutzwände jeweils erhöht und abgewinkelt in den Bebauungsplan einbezogen wurden. Der Beurteilungspegel konnte aber nicht wesentlich gemindert werden. Der Pegel	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 40.5.

	wurde nach der letzten Version von 37-49 auf 36-46 dB(A) gemindert. Das ist m.E. nicht Wert, besonders heraus zu stellen. Die Orientierungswerte der TA Lärm und der DIN 18005 sind nach wie vor nicht eingehalten worden.	
43.6	Lt. Vorgabe soll der Lieferverkehr (Be- und Entladen) auf den Zeitraum von 07.00 - 22.00 Uhr beschränkt werden. Diese Vorgabe ist meines Erachtens vollkommen unrealistisch. Gleichgelagerte Betriebe werden auch nachts bzw. am frühen Morgen, in jedem Fall aber vor 7.00 Uhr, beliefert. Selbst wenn man den Vorgaben des Bebauungsplan folgt ergibt sich das Problem; wenn ein anlieferndes Fahrzeug mit Kühlfracht verkehrstechnisch gut „durchgekommen" ist (also morgens vor 7.00 Uhr ankommt, muss die Kühlung weiter laufen - und das vor der Einhausung).	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 40.6.
43.7	Hier soll ein gewerblicher Betrieb an einem Reinen Wohngebiet angesiedelt werden, ohne dass die Belange der angrenzend Wohnenden hinreichend gewürdigt werden. Aus diesem Grunde darf die angestrebte Baugenehmigung nicht erteilt werden.	Nach der aktualisierten Schallprognose werden die Immissionsrichtwerte nach Ta Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 für die benachbarte Wohnbebauung unterschritten. Auch unter Abwägung aller sonstigen betroffenen Belange ist die Realisierung des Vorhabens gerechtfertigt.
43.8		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
44	**Stellungnahme Nr. 44** **Schreiben von *Name* vom 26.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
44.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39d nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Ich hatte bereits am 13.08.2014 sowie am 26.01.2016 Einspruch gegen das Bauvorhaben eingelegt. Auch in der erneuten Auslegung vom 23.12.2016 sind m. E. die von mir vorgebrachten Punkte meines Einspruchs nicht hinreichend berücksichtigt worden. Daher muss ich erneut Einspruch einlegen. 1. Bau eines Vollsortimenters in einem reinen Wohngebiet 2. Schallimmission 3. Größe des Parkplatzes	Die Stellungnahmen sind in lfd. Nr. 58 der Anlage 7a sowie lfd. Nr. 17 der Anlage 7b der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
44.2	Vor über 30 Jahren haben wir uns entschlossen hier zu bauen, weil das Gebiet als Reines Wohngebiet ausgewiesen worden ist. Wir hatten Auflagen, die uns verwehrten, ein Haus entsprechend unserer Wünsche zu errichten. Die Vorschriften erstreckten sich u.a. auf die Höhe, Farbe der Hauswand, Fenster, Gaube, Zaun und vieles mehr. Die	

	Straße ist nur als Zubringer anzusehen. Dabei war mit entscheidend, dass wir hier auf der östlichen Seite des Baugebiets den geringeren Teil an Anwohnern haben. Es war unser Entschluss, trotz dieser Gegebenheiten hier zu bauen. 1. Jetzt soll auf der Ecke Bundesallee/ Stauffenbergstraße, die letzte verbliebene grüne Lunge, ein industrieähnlicher Bau errichtet werden, der das umgebende Reine Wohngebiet vollkommen sprengt. Der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG besagt, dass bei einer raumbedeutsamen Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander derart zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet so weit wie möglich vermieden werden. Dass dieser Grundsatz überhaupt Beachtung gefunden hat, ist dem Planentwurf und den weiteren Unterlagen nicht ansatzweise zu entnehmen. Einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb direkt neben ein Reines Wohngebiet zu setzen, ist im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz schon sehr einseitig und missachtet die Rechte der Anwohner und Eigentümer schwerwiegend.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.1.
44.3	Die Gesamtlänge des Baukörpers mit der Einhausung und dem Nebengelass beträgt rd. 59 Meter. Die Massigkeit des Baukörpers wird noch dadurch unterstrichen, dass die Halle allein 7,25 Meter bzw. mit den technischen Aufbauten 8,45 Meter hoch ist. Dieses Gesamtbild steht in keinem Einklang zu der umgebenden Behauung und sprengt das bisherige Bebauungsbild. Gehört ein solcher Koloss in ein Reines Wohngebiet?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4.
44.4	2. Der Betrieb erzeugt sehr viel Geräuschimmissionen. Ich wiederhole mich bewusst. Sehr viel Geräuschimmissionen in einem Reinen Wohngebiet. Auch die Erhöhung der Lärmschutzvorrichtungen auf 3,50 Metern bzw. 2,00 Metern können dies nicht hinreichend heilen. Die Ventilatoren auf der Halle liegen in einer Höhe, die sich über der Oberkante der Lärmschutzwände befindet. Es ist nicht vorstellbar, dass hier ein hinreichender Lärmschutz vorliegt, selbst unter Berücksichtigung, dass nachts die Ventilatoren mit geringerer Leistung laufen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 40.4.

44.5	Die Geräuschimmissionsprognose ist mehrmals neu aufgestellt worden. Damit ging einher, dass die beiden Lärmschutzwände jeweils erhöht, versetzt und abgewinkelt in den Bebauungsplan einbezogen wurden. Der Beurteilungspegel konnte aber nicht wesentlich gemindert werden. Der Pegel wurde nach der letzten Version von 37-55 auf 36-48 dB(A) gemindert. Es ist m.E. nicht Wert, das besonders heraus zu stellen. Denn: Das menschliche Ohr ist gar nicht in der Lage, Differenzen bis zu 3 dB wahrzunehmen. Die Orientierungswerte der TA Lärm und der DIN 18005 werden nach wie vor nicht eingehalten.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 40.5.
44.6	Lt. Vorgabe soll der Lieferverkehr (Be- und Entladen) auf den Zeitraum von 07.00 - 22.00 Uhr beschränkt werden. Und wie sieht es aus, wenn der Anlieferer „mal gut durchgekommen“ ist, er muss, wenn er Kühlware liefert, die Kühlung bis zu der möglichen Entladung weiter laufen lassen, und das außerhalb der Einhausung und der vorgegebenen Entladezeit.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 40.6.
44.7	3. Nach § 47 Abs. 4 NBau0 sind Einstellplätze auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung zu stellen. Lt. Bebauungsplan werden 65 Parkplätze geschaffen. In der Geräuschimmissionsprognose wird von 26 Beschäftigten ausgegangen. Die Zeit mit dem hohen Kundenaufkommen zwischen 9 bis 19 Uhr beträgt 10 Stunden. Bei einem 2-Schichten-Betrieb und Urlaub und Krankheitstagen ist von 10 benötigten Parkplätzen für die Beschäftigten auszugehen. Es verbleiben für die Kunden also 55 Parkplätze. Nach der Prognose der AAS vom 29.07.2016, Seite 13 geht man von rd. 85 Bewegungen/ Stunde aus. D. h. also im günstigsten Fall, wenn von 9 bis 19 Uhr alle zur Verfügung stehenden Parkplätze immer gleich nach Freiwerden wieder befahren würden (angenommene bestmögliche Ausnutzung), würde sich folgende Berechnung ergeben: Berechnung für 1 Stunde 65 Einstellplätze ./. 10 für Beschäftigten Verbleiben 55 x 60 Min.=33000 Minuten. Lt. Gutachten (Seite 13) ist pro Tag von 1.055 Fahrzeugen auszugehen. Davon entfallen 90% auf die Zeit 9.00 bis 19.00 Uhr 1.055 = 945 Fahrzeuge. 33.000: 945 ergibt 35 Minuten.	Diese Betrachtung berücksichtigt nicht, dass für einen Parkvorgang zwei Fahrten (Bewegungen) zugrunde gelegt worden sind. Daraus ergibt sich eine doppelt so hohe theoretische Einkaufszeit, also durchschnittlich 70 Minuten. Im Übrigen wird die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf auf Grundlage der Ausführungsbestimmungen zur NBauO ermittelt. Die erforderlichen Stellplätze dienen

	In einem solchen Idealfalle hätte jeder Kunde für seinen Einkauf, Anstehen an der Kasse, umpacken in den Kofferraum, den Einkaufswagen in die Einstellbox bringen und zurück gehen zum Fahrzeug 35 Minuten zur Verfügung. Bei dieser Berechnung sind die sogenannten Stoßzeiten nicht berücksichtigt. Der große Ansturm zum allgemeinen Feierabend von 16.30 bis 18.00 Uhr kann mangels Erfahrungswerten nicht in diese Berechnung eingebracht werden. Aber er sollte nicht unberücksichtigt bleiben. In den Vormittagsstunden ist mit Sicherheit der Parkplatz nicht voll ausgenutzt ist. Ergebnis: Die Anzahl der im Bebauungsplan ausgewiesenen Parkplätze sind für die angestrebte Betriebsgröße bei weitem nicht ausreichend. Es ist zu befürchten, dass die umliegenden Straßen mit vollgeparkt werden. Und das nicht nur von den Beschäftigten des Marktes. Besonders erstaunlich ist, dass lt. Anordnung des Marktbetreibers die Bediensteten sich einen Parkplatz in der Umgebung suchen sollen. Bei dem Neubau eines Volldiscounters dieser Größenordnung muss das Parkplatzangebot ausreichend sein. Es darf keinesfalls ein Unterangebot billigend hingenommen werden.	sowohl den Mitarbeitern als auch den Kunden. Der ermittelte Stellplatzbedarf ist auf dem Vorhabensgrundstück nachzuweisen. Nach den Richtzahlen sind für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO je 10 bis 20 m² Verkaufsfläche 1 Einstellplatz nachzuweisen. Nach der aktuellen Planung von 1070 m² Verkaufsfläche ergibt sich daraus ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 17 m² Verkaufsfläche. Da der Markt auf die Nahversorgung ausgerichtet ist, und ein hoher Anteil von Kunden mit dem Fahrrad oder zu Fuß den Markt aufsucht, ist die Anwendung eines mittleren Stellplatzschlüssels gerechtfertigt. Die Anzahl der 63 geplanten Stellplätze entspricht daher der Anzahl der notwendigen Stellplätze.
44.8	Nach dem Gesamtbild passt die Massigkeit der Halle nicht (auch nicht angrenzend) an ein Reines Wohngebiet, ferner sind die Voraussetzungen der Geräuschimmissionen und das Vorhalten ausreichender Parkplätze nicht erfüllt. Aus diesem Grunde darf der Bebauungsplan in der vorgelegten Form nicht genehmigt werden.	Wie an anderen Stellen mehrfach erläutert (siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4) ist die Gestaltung, die Baumasse, die Höhe des Gebäudes der Situation angemessen. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 der benachbarten Wohnbebauung werden eingehalten. Die Stellplatzanlage ist nach den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf auf Grundlage der Ausführungsbestimmungen zur NBauO ausreichend bemessen. Nach Abwägung sämtlicher betroffener Belange wird das Vorhaben für vertretbar gehalten.
44.9	Nachgetragene Anmerkung: Wie die Stadt mit ihren Bürgern umgeht, erkennt man daran, dass sogar schon vor und am 25.01.2012 also vor Ende der Auslegungsfrist des Bebauungsplanes sichtbare bauvorbereitende Handlungen zur Durchführung des Bauvorhabens durchgeführt wurden (Schnitt an Bäumen und Büschen). Gibt es denn gar keine Wertschätzung mehr? Es stellt sich so dar, dass ein Mindestgebot an Anstand nicht mehr so gefragt ist. Schade eigentlich.	Bei den zitierten Maßnahmen handelte es sich nicht um bauvorbereitende Maßnahmen sondern lediglich um allgemeine Pflegemaßnahmen von öffentlichen Grünflächen.

44.10		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
45	**Stellungnahme Nr. 45** **Schreiben von *Name* vom 24.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
45.1	Ich bin erstaunt, dass es zu einer erneuten Auslegung zum Bebauungsplanverfahren „Franz- Rosenbruch- Weg" OE 39 kommt, obwohl dieser Standort sehr offensichtlich für das Vorhaben nicht geeignet ist.	Da die notwendige Erweiterung zur zukunftsfähigen Ertüchtigung des vorhandenen Marktes am Altstandort nicht möglich ist (siehe Ausführungen unter lfd. Nr. 2.2 und 5.10), ist das Planverfahren für die Sicherung der Nahversorgung des Stadtteiles Kanzlerfeld von Bedeutung und von öffentlichem Interesse. Bei einer Planung im Bestand sowie innerhalb der Ortslage ist auf die konkrete Flächenverfügbarkeit Rücksicht zu nehmen. Bei damit verbundenen konfligierenden Belangen muss abgewogen werden. Die Sicherung der Nahversorgung an einem integrierten Standort ist ein wichtiger Belang. Die funktionalen Ansprüche werden daher auf der verfügbaren Fläche so optimal wie möglich angeordnet. Bei der Überarbeitung der Planung im Rahmen der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf ein „Normalverfahren“ wurde das Bauvorhaben im Bauvolumen reduziert und optimiert.
45.2	Auf die zahlreichen Einwendungen geben die neuen Unterlagen keine Antwort. Die wenigen vorgenommenen Korrekturen ändern nichts am grundsätzlichen Ausmaß der Fehlplanung, zumal in der Zwischenzeit weitere Entwicklungen stattgefunden haben, die gegen einen Supermarktneubau an dieser Stelle sprechen:	Das geplante Vorhaben wird im Grundsatz nicht in Frage gestellt. Es wurden daher nur Details geändert, für die ein zwingendes Erfordernis besteht.
45.3	1. Der Klimawandel wird mittlerweile wissenschaftlich und politisch nicht mehr in Frage gestellt. Ein internationales Abkommen zur Begrenzung der Klimaerwärmung auf 1,5 bis 2 Grad Celsius wurde verabschiedet und muss konkrete Umsetzungsmaßnahmen nach sich ziehen.	Dem ist im Grundsatz zuzustimmen. Zur Anwendbarkeit im öffentlichen Verwaltungshandeln müssen jedoch entsprechende gesetzliche Rahmenbedingungen angepasst werden, um hieraus konkrete Umsetzungsmaßnahmen ableiten zu können.
45.4	Für Braunschweig wurde ein „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ für die zukünftige Stadtplanung erarbeitet, in dem Ressourcen- und Flächenverbrauch sowie Klimaverträglichkeit zu Recht eine große Rolle spielen. Diese Kriterien sollten bei jedem Planungsvorhaben eine Rolle spielen.	Die Belange Ressourcen- und Flächenverbrauch sowie Klimaverträglichkeit sind keine Neuerungen des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ sondern Planungsmaxime, die im Baugesetzbuch (BauGB) verankert und in der Bauleitplanung grundsätzlich anzuwenden sind.
45.5	2. Der EDEKA-Konzern ist unter den Lebensmittelkonzernen in Deutschland bereits heute Marktführer. In Braunschweig hat genau dieser Konzern einen 6000 qm großen Supermarkt im BRAWO -Zentrum eröffnet und möchte damit offensichtlich	Mit dem zitierten großflächigen Lebensmittelmarkt im BRAWO-Park wird die Tendenz zu immer größeren Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel unterstrichen. Die damit verbundenen Gefahren des Verdrängungswettbewerbes sind bekannt. Die Stadt

	den Verdrängungswettbewerb der Einzelhandelskonzerne auf eine neue Stufe heben. Damit gefährdet dieser Konzern die Nahversorgung durch kleinere wohnortnahe Standorte und dringt gleichzeitig an diesen Standorten paradoxerweise auf Ausweitung. Menschen haben eine begrenzte Aufnahmekapazität für Lebensmittel. Wenn immer mehr angeboten wird, immer mehr Alltagsprodukte der gleichen Art mit unterschiedlichen Marken und Werbeauftritten, so wird letztlich nicht mehr konsumiert, sondern ein Produkt mit dem anderen verdrängt. Gut sichtbar sind die Ergebnisse des Verdrängungswettbewerbs im Bereich der Baumärkte. Nach einer Zeit der Überkapazitäten kommt die Zeit der Leerstände und Investitionsruinen.	hat daher bereits seit Jahren zur Steuerung des Einzelhandels das Einzelhandelssteuerungskonzept entwickelt und kontinuierlich fortgeführt. Ein Aspekt des Einzelhandelskonzeptes ist die Sicherung der Nahversorgung in allen Stadtteilen. Hierzu wurden konkrete Nahversorgungsbereiche festgelegt. Erweiterungen oder Neuansiedlungen von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben dürfen nur in integrierten Lagen erfolgen. Darüber hinaus werden diese Anforderungen von den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung flankiert, wonach die Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nach den Kriterien des Konzentrations-, des Integrations- und des Kongruenzgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbotes zu prüfen sind. Diese Aspekte wurden auch für das Vorhaben bei der Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens geprüft. Auch wenn die beschriebenen Steuerungsinstrumente innerhalb des Stadtgebietes erfolgreiche Wirkung erzielt haben, werden im Einzelfall Leerstände nicht ausgeschlossen werden können.
45.6	3. Im Lebensmittelbereich legen immer mehr Kunden Wert auf regionale Produkte. Der Einkauf nach regionalen und saisonalen Kriterien gilt zu Recht als nachhaltig und zukunftsfähig, da weite Transportwege und übermäßiger Ressourcenverbrauch vermieden werden. „Nahversorgung“ sollte in diesem Sinne verstanden werden als wohnortnah und gleichzeitig vom Produktangebot möglichst regional. Im gut frequentierten Supermarkt im Kanzlerfeld geht schon heute das Angebot weit darüber hinaus: Spargel wird aus Peru eingeflogen, Erdbeeren kommen aus Nicaragua, Bohnen aus Uganda, Fleisch aus Argentinien …Bereits heute gibt es eine Fülle gleichartiger Lebensmittel unterschiedlicher Marken.	Die Tendenz, dass immer mehr Kunden Wert auf regionale Produkte Wert legen, ist grundsätzlich zu begrüßen. Offensichtlich werden dennoch von vielen Kunden Produkte mit weiten Lieferwegen verkonsumiert, denn sonst würde das Angebot dieser Produkte wegen mangelnder Nachfrage eingestellt werden. Im Übrigen setzt der Betreiber des Görgemarktes im Gegensatz zu sonstigen Discountern vermehrt auf regionale Produkte.
45.7	Wenn dem Supermarktbetreiber die Verkaufsfläche nicht reicht, hat das offensichtlich mit „Nahversorgung“ nichts zu tun.	Der unterdurchschnittliche Versorgungsgrad im Kanzlerfeld im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von ca. 35% lässt darauf schließen, dass ein großer Teil der Bevölkerung dieses Stadtteiles den Bedarf an Nahrungs- und Genussmitteln außerhalb des Kanzelfeldes deckt. Dies widerspricht dem Grundsatz einer ausgeglichenen Nahversorgungsstruktur vor Ort.
45.8	Die Stadt verweist in ihrer gesamten Argumentation und bei der Bewertung der zahlreichen Nachteile des Bauvorhabens	Diese Annahme geht fehl. Der bestehende Versorgungsgrad im Kanzlerfeld sowie die Verträglichkeit des geplan-

	ausschließlich auf das hohe Gut der „Nahversorgung“ und lässt dies ausschließlich durch den interessierten Investor und Konzern definieren.	ten Vorhabens mit den Nahversorgungsstandorten benachbarter Stadtteile wurden durch einen unabhängigen Gutachter untersucht.
45.9	Fragen Sie doch bitte die Bürger, welche Nahversorgung sie wollen. In vieler Hinsicht musste die Entwicklung des „immer mehr, immer größer, immer höher“ bereits korrigiert werden, sei es beim Rückbau von Hochhäusern, Straßen, Kraftwerken oder Müllverbrennungsanlagen. In vielen ländlichen Gebieten leben kleine Läden wieder auf, und zwar nicht auf Initiative der Großkonzerne, sondern der Kommunen.	Ein für das Kanzlerfeld ermittelter unterdurchschnittlicher Versorgungsgrad im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von ca. 35 % zeigt, dass ein Großteil der Bevölkerung des Kanzlerfeldes andere (attraktivere) Nahversorgungsstandorte bevorzugen. Im Übrigen liegt der Verwaltung zwischenzeitlich eine Unterschriftenliste von ca. 480 Bürgerinnen und Bürgern vor, die sich für den Neubau eines Lebensmittelmarktes aussprechen. Kern einer Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich Veränderung, verursacht durch konkrete Bedarfe und sich verändernde Anforderungen und Rahmenbedingungen. Dabei sind Abriss und Rückbauten nicht grundsätzlich durch Fehlentscheidungen verursacht, sondern überwiegend durch geänderte Rahmenbedingungen.
45.10	4. „Denk dir deine Stadt“ - die Herangehensweise der Stadtverwaltung an dieses Thema finde ich herausragend gut, weil sie alle Potenziale und Ideen einbezieht. So funktioniert Demokratie. Das Bauvorhaben eines Supermarktneubaus auf der grünen Wiese am Franz-Rosenbruch-Weg wurde leider vor einigen Jahren ohne dem Anlass entsprechende Einbeziehung der betroffenen Bürger beschlossen. Zwischenzeitlich haben sich sehr viele Menschen zu Wort gemeldet. Deren Argumente sollten berücksichtigt werden. Fehlentscheidungen zu korrigieren gehört zur Demokratie.	Bürgerbeteiligung bei Planungen ist ein wichtiger und auch gesetzlich verankerter Aspekt, um konkrete Betroffenheiten und private Belange zu ermitteln. Die bei dem Projekt „Denk dir deine Stadt“ durchgeführte Bürgerbeteiligung diente insbesondere dazu, neue Ideen und Bedarfe zu sondieren. Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass nicht jede Idee und jedes Argument sich gegenüber anderen Aspekten durchzusetzen vermag. Die Annahme, dass das Bauvorhaben am Franz-Rosenbruch-Weg ohne Einbeziehung der betroffenen Bürger beschlossen wurde ist so nicht zutreffend. Die maßgeblichen Verfahrensschritte zur Änderung des Planungsrechtes sind vom BauGB vorgeschrieben, auch der Umfang der Bürgerbeteiligung. Die Beteiligung der Bürger ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung vorgesehen. Das Verfahren wurde mit Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss im Juni 2010 gestartet. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 29.01.2013 statt. Beteiligungen im Rahmen einer öffentlichen Auslegung fanden in der Zeit vom 18.07 bis 18.08.2014, vom 19.01 bis 02.02.2016, vom 02.01. bis 01.02.2017 statt. Es bestand somit ausreichend Gelegenheit als Bürger seine Interessen im Planverfahren einzubringen. Alle von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange werden gegeneinander und untereinander

		abgewogen. Bei konfligierenden Nutzungen kann nicht immer ein vollumfänglicher Interessenausgleich hergestellt werden. Dabei kann nach Abwägung sämtlicher Belange eine Entscheidung zugunsten oder zulasten eines Belanges getroffen werden. Die Entscheidungshoheit hierzu obliegt dem Rat der Stadt Braunschweig. Ein Bebauungsplanverfahren ist im Grundsatz ergebnisoffen. In Einzelfällen kann es bei unüberwindbaren Nutzungskonflikten auch zur Einstellung des Verfahrens führen. Bei dem hier betreffenden Planverfahren bestehen, wie in vielen Planverfahren durchaus üblich, eine Anzahl von Konflikten. Nach bisheriger Einschätzung sind diese aber nicht unüberwindbar. Insofern besteht kein Anlass, nach derzeitigem Kenntnisstand das Planverfahren einzustellen.
45.11	Im Einzelnen möchte ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen in folgenden Punkten Einwände erheben: <u>1. Städtebauliche Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB</u> Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Gemeinde hat einen Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die städtebauliche Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird mit der Sicherstellung der Nahversorgung im Stadtteil Kanzlerfeld begründet. Durch die ausgelegten Unterlagen ist nicht belegt, dass es des Vorhabens bedarf, um die verbrauchernahe Nahversorgung insbesondere mit Lebensmitteln auf absehbare Zeit sicherzustellen.	Bereits in der Nahversorgungsuntersuchung für die Gesamtstadt Braunschweig aus dem Jahr 2004 wurde für den Nahversorgungsteilbereich Kanzlerfeld konstatiert: „Aufgrund der sehr geringen Verkaufsflächen der zwei im Teilbereich ansässigen Lebensmittelbetriebe erscheint die Nahversorgung langfristig gefährdet…“ Die in der Untersuchung erfassten zwei Lebensmittelbetriebe wurden tatsächlich zwischenzeitlich geschlossen. Der im Stadtteilzentrum David-Mansfeld-Weg befindliche Markt konnte nach einiger Zeit des Leerstandes wieder besetzt werden. Bei den Abstimmungen zu diesem Bebauungsplan konnte der Investor aber plausibel vermitteln, dass zur langfristigen Sicherung eine Vergrößerung der vorhandenen Verkaufsflächen notwendig ist. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche innerhalb des Bestandes ließ sich nicht realisieren. Eine Vergrößerung durch Erweiterung des Gebäudekomplexes ist aufgrund der komplexen Eigentumssituation nicht realistisch. Das bestehende Zentrum am David-Mansfeld-Weg besteht aus verschiedenen Ladenlokalen innerhalb eines Gebäudekomplexes im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft. Das vorhandene Ladenlokal des derzeitigen Lebensmittelbetriebes mit einer Verkaufsfläche von ca. 670 m² ist langfristig in seinem Bestand gefährdet. Dies war bereits zum Zeitpunkt der Wiederbesetzung nach dem Leerstand klar. Anbaumaßnahmen sind nicht möglich, da die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes entgegenstehen. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche kann nur durch Umbaumaßnahmen innerhalb des Gebäudes

		erfolgen. Die Immobilie ist im Besitz einer Eigentümergemeinschaft mit über 60 Teileigentümern. Der Betreiber des Marktes ist nicht Eigentümer. Ein Umbau der Immobilie kann nur durch die Eigentümer veranlasst werden. Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren wurde für einen Zeitraum von ca. einem halben Jahr unterbrochen, damit die Eigentümergemeinschaft eine Realisierung eines Umbaus prüfen kann. Nach Ablauf des Zeitraumes wurde der Stadt mitgeteilt, dass die gewünschte erweiterte Verkaufsfläche nicht zur Verfügung gestellt werden könne. In dem vom Rat der Stadt Braunschweig 2010 beschlossenen Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche wurden zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche definiert. Im Versorgungsteilbereich Kanzlerfeld wurde explizit 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. 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. Vor diesem Hintergrund ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes OE 39 „Franz-Rosenbruch-Weg“ zur Realisierung eines Lebensmittelbetriebes erforderlich, um die Aufgabe der Gemeinde im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zu erfüllen. Damit ist ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB gegeben.
45.12	Der Gutachter führt aus, dass für das Jahr 2015 eine Verkaufsfläche von ca. 725 - 750 qm für Nahrungs-/Genussmittel für die Nahversorgung des Stadtteils Kanzlerfeld ausreiche. Das entspricht dem Gutachten Dr. Acocella aus 2010 und ist nachvollziehbar.	Im Rahmen der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf ein Normalverfahren wurde das Einzelhandelsgutachten aktualisiert. Dabei wurden im Gegensatz zum Gutachten 2014 mögliche Auswirkungen gegen

	Warum 2015 noch 725 - 750 qm Verkaufsfläche ausreichend sind, bereits 2020 aber eine Verkaufsfläche von 1.400 -1.500 qm erforderlich sein soll - also eine Verdoppelung innerhalb von 5 Jahren -, legt das Gutachten jedoch nicht dar.	zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Nahversorgung insgesamt mittels eines Gravitationsmodells berechnet. Darüber hinaus wurden weitergehende Anforderungen nach LROP und RROP berücksichtigt. Mit den geänderten verschärften Prüfvorgaben ist nunmehr eine Verkaufsfläche von insgesamt 1070 m² gutachterlich als verträglich ermittelt worden. Diese Begrenzung ist in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.
45.13	Die für das Neubauvorhaben angedachte Verkaufsfläche von 1.200 qm wirft die Frage auf, ob es hier wirklich nur um die Nahversorgung geht. Nach Aussage des verantwortlichen Planers Hr. Meißner im Rahmen der Erläuterung des Planvorhabens auf der Stadtbezirksratssitzung am 21.05.2014 geht es um den Einzugsbereich Lehndorf, Lamme, Kanzlerfeld, Watenbüttel, Völkenrode und das Anziehen von Kundenströmen über die Durchgangsstraße Bundesallee, also weitaus mehr als die Nahversorgung des Stadtteils Kanzlerfeld.	Die Ortsteile Lehndorf, Lamme, Watenbüttel, Völkenrode stellen nicht das geplante Einzugsgebiet des geplanten Betriebes dar. Gleichwohl wurden im Rahmen des aktualisierten Einzelhandelsgutachtens die Auswirkungen des neuen Marktes auf die Nahversorgungsstandorte benachbarter Stadtteile durch Umverteilung der Kaufkraftströme untersucht. Es wird davon ausgegangen, dass ab einer bestimmten relativen und/ oder absoluten Größenordnung, in der Regel ab 10 % Umsatzverteilung, als Indiz für negative städtebauliche Wirkungen angesehen werden können. Bei dem Planvorhaben wird dieser Schwellenwert nicht erreicht. Darüber hinaus werden die Prüfkriterien zur Klassifizierung als nicht raumbedeutsame Nahversorgung eingehalten.
45.14	Der Stadtteil Kanzlerfeld hat ein Nahversorgungszentrum nördlich der Bundesallee, das nach wie vor Flächen zur Verfügung hält für einen Lebensmittelmarkt (ca. 670 qm) und darüber hinaus Erweiterungsmöglichkeiten bietet. Es besteht also ein ausreichendes Raumangebot. Wenn die Vorhabenträgerin die bestehenden Möglichkeiten nicht nutzen möchte, liegt das daran, dass EDEKA als der Mieter des neuen Marktes weitergehende Interessen hat. Es geht letztlich also um die Optimierung der wirtschaftlichen Belange von EDEKA und der Vorhabenträgerin. Diese wirtschaftlichen Belange können nicht die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB begründen.	Zur Erweiterungsmöglichkeit der Verkaufsfläche siehe Stellungnahme zu Nr. 5.10. Die vorgesehene Planung dient nicht in erster Linie der Befriedigung privater wirtschaftlicher Interessen eines einzelnen Betreibers oder Vorhabenträgers, wie hier unterstellt wird. Das Erfordernis der Sicherung der Nahversorgung durch Erweiterung der Verkaufsflächen hat sich bereits bei der Ansiedlung des derzeitigen Betreibers abgezeichnet. 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 Nahversorgungsbereiches des Stadtteiles Kanzlerfeld.
45.15	Verwiesen sei in diesem Zusammenhang auch auf mehrfache mündliche Begründungen des potenziellen Mieters, dass die Vergrößerung der Nahversorgungsflächen insbesondere auch dadurch erforderlich werde,	Der Bezug auf die großen Verkaufsflächen an den Standorten BRAWO-Park und Hamburgerstraße verdeutlicht die im gesamtem Bundesgebiet zu beobachtende Verkaufsflächenentwicklung von Lebensmittelmärkten.

	dass an anderer Stelle in Braunschweig - im BRAWO-Park am Bahnhof sowie an der Hamburger Straße - Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von ca. 4000 qm und mehr in Planung seien. Der Lebensmittelmarkt im BRAWO-Park ist laut Lokalpresse der größte Deutschlands und wird ebenfalls von EDEKA betrieben. Diese selbst herbeigeführte „Konkurrenz“ durch zentrale Supermärkte kann wohl kaum als Begründung für eine Ausweitung der Nahversorgungsflächen des gleichen Konzerns dienen.	Die zitierten Standorte wirken sich allgemein auf die Einzelhandelsstruktur der Gesamtstadt aus. Die Verträglichkeit der Auswirkung wurde im Rahmen der Entwicklung der jeweiligen Märkte gutachterlich überprüft. Für die Nahversorgung des Kanzlerfeldes haben sie jedoch nur marginale Bedeutung.
45.16	Aus kommunaler Sicht können Anforderungen an die Nahversorgung nur unabhängig von spezifischen wirtschaftlichen Interessen in Relation zum jeweiligen Wohngebiet und der Zahl der Einwohner erfolgen. Durch die Realisierung des Planvorhabens ergäbe sich für den Stadtteil Kanzlerfeld im bestehenden plus neuen Nahversorgungsbereich eine potenzielle Gesamtverkaufsfläche von deutlich über 2.000 qm. Diese Größe benötigt der Stadtteil Kanzlerfeld auch längerfristig nicht, zumal Abnahme und Alterung der Bevölkerung prognostiziert werden. Es ist also damit zu rechnen, dass das Neubauvorhaben zu Lasten anderer Standorte ginge, insbesondere zu Lasten der bestehenden Stadtteilzentren Lehndorf und Kanzlerfeld. Das bestehende Stadtteilzentrum am David-Mansfeld-Weg ist nachbarschaftlich mit Kindergarten und Wichernhaus, Arztpraxen, Apotheke, Imbiss und kleineren Geschäften integriert und von hohem Wert für das Leben im Stadtteil.	Im Rahmen der Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens wurde die Größe einer verträglichen Verkaufsfläche für das Bauvorhaben nach den Prüfkriterien des LROP und des RROP ermittelt, bei der keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstandorte benachbarter Stadtteile zu befürchten sind unter Einbeziehung der vorhandenen Nutzungen am Altstandort und einer Wiederbelegung des vorhandenen Lebensmittelmarktes mit einem Getränkehandel. Demnach wird eine maximale Verkaufsfläche von 1070 m² für das Neubauvorhaben für verträglich gehalten (Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Drogerie-/Parfümerieprodukte).
45.17	Im Zentrenkonzept Einzelhandel (Stand 2010) wird dazu generell ausgeführt: „Die Lebensmittelmärkte sind ohne Zweifel die wichtigsten Magnetbetriebe in den Stadtteilzentren und anderen integrierten Lagen. Um diese Einrichtungen herum gruppiert sich eine Vielzahl weiterer privater und öffentlicher Dienstleistungen, die einen funktionierenden Zentralen Versorgungsbereich arrondieren... Die Nahversorgungsstruktur als wesentliches Element kommunaler Daseinsvorsorge ist in den zentralen Standorten, leistungsfähigen Ortsteilen in den Gemeinden und Stadtteilzentren der Städte (integrierte Versorgungsstandorte) bedarfsgerecht zu modernisieren, zu sichern und zu entwickeln… Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit	Basierend auf den zitierten Planungsmaximen wurden in der Ergänzung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel von 2010, dem Standortkonzept Zentrale Nahversorgungsbereiche, die Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereiche der einzelnen Stadtteile definiert. Neuansiedlungen von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben dürfen nur in integrierter Lage in einem solchen festgelegten Nahversorgungsbereich

	der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot)… Lebensmittelbetriebe verlassen vielerorts ihre bisherigen Standorte in zentralen Versorgungsbereichen um sich an gut frequentierten Ausfallstraßen neu anzusiedeln. Durch den Wegzug der Frequenzbringer verlieren angestammte Zentren an Attraktivität und auch andere Betriebe verlieren damit häufig ihre wirtschaftliche Existenzgrundlage. In der Konsequenz führt diese Entwicklung zu einer schleichenden Erosion der zentralen Versorgungsbereiche.“	erfolgen. Angestammte Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe in integrierter Lage, die aufgrund ihrer Größe im Bestand gefährdet sind, sollen unterstützt werden, sich innerhalb des Bestandes oder in unmittelbarer Umgebung zu erweitern.
45.18	Die hier grundsätzlich beschriebene Problematik muss auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Franz-Rosenbruch-Weg" berücksichtigt werden. Wenn in diesem Fall der Lebensmittelbetrieb aus dem bisherigen zentralen Versorgungszentrum abgezogen und an die gut frequentierte Ausfallstraße Bundesallee verlagert wird, ist mit der beschriebenen schleichenden Erosion des Stadtteilzentrums mit allen negativen Folgen wie Zunahme von Leerständen, Verwahrlosung und Wegfall von Versorgungsbereichen zu rechnen. Das bedeutet für die Bürger in der Konsequenz dann weitere Wege (z.B. zur Post, zur Bank, zum Bäcker, zum Blumenladen...) statt integrierter Nahversorgung.	Die in der Ergänzung des Zentrenkonzeptes Einzelhandel von 2010 dargestellte Problematik trifft auf das Vorhaben nicht zu. Mit der dargestellten Fallgestaltung ist die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes außerhalb eines festgelegten zentralen Nahversorgungsbereiches am Ortsrand in nicht integrierter Lage gemeint. Die Bedeutung des Stadtteilzentrums am David-Mansfeld-Weg für den Stadtteil Kanzlerfeld wird gesehen. Dieser Bereich wurde daher nach dem Standortkonzept Zentrale Nahversorgungsbereiche als zentraler Versorgungsbereich der Kategorie 5 eingestuft. Um das Nahversorgungszentrum Kanzlerfeld langfristig in seinem Bestand zu sichern, wurde der zentrale Versorgungsbereich unter Berücksichtigung der Option, den Lebensmittelmarkt auf die südlich gegenüberliegende Freifläche zu verlagern und damit die für einen Vollversorger notwendige Größe zu ermöglichen, entsprechend vergrößert festgelegt.
45.19	Da diese grundsätzliche Problematik kaum ignoriert werden kann, fordern die Gutachter eine enge Verzahnung des Plangebiets mit seinem Vorhaben mit dem bestehenden Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg. Nur eine solche enge Verzahnung gefährde die Versorgungsstrukturen nicht. Allerdings enthält der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keinerlei Festsetzungen, die die enge Anbindung gewährleisten würden. Dies wäre nur möglich im Rahmen einer integrierten Gesamtplanung, die das bestehende Stadtteilzentrum, den öffentlichen Raum mit allen betroffenen Verkehrswegen und das Plangebiet mit seinem Vorhaben umfassen müsste.	Zur Verbesserung der fußläufigen Verbindung zwischen altem und neuem Einzelhandelsstandort über die Bundesallee hinweg ist eine zusätzliche Querungshilfe zwischen dem Vollanschluss und dem benachbarten Knotenpunkt Bundesallee – Stauffenbergstraße – Adolf-Bingel-Straße geplant. Damit wird der wünschenswerten Verknüpfung der beiden Seiten entsprochen. Eine darüberhinausgehende bindende Vorgabe hinsichtlich der anzusiedelnden Einzelhandelsnutzungen am Altstandort ist nicht vorgesehen, da sich der Standort im Eigentum Dritter befindet und für den Altstandort eine flexible Nachnutzungsmöglichkeit verbleiben soll. Die geplante Fußgängerquerung ist im Vorhabenplan dargestellt und ist im Rahmen

		der Errichtung des Marktes herzustellen. Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für diese Maßnahme. Die Verpflichtung zur Kostenübernahme wird verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.
45.20	Vor einiger Zeit wurden Informationsveranstaltungen zur Überplanung der Bundesallee durchgeführt, an der sich viele Bürgerinnen und Bürger aus dem Stadtteil beteiligt haben, unter anderem auch unter dem Gesichtspunkt der Integration des Bebauungsplanverfahrens „Franz-Rosen-bruch-Weg“ mit dem bestehenden Stadtteilzentrum. Nun ist die Überplanung der Bundesallee b.a.w. zurückgestellt, insbesondere wegen des Zeitbedarfs für eine Stadtbahnplanung, die ggf.- erhebliche Auswirkungen im Stadtteilzentrum Kanzlerfeld hätte. Diese Zurückstellung der Verkehrsplanung und einer integrierten Gestaltung des Stadtteilmittelpunkts Kanzlerfeld führt dazu, dass die Bundesallee als stark frequentierte Ausfallstraße unvermindert eine Schneise zwischen Nord- und Südostteil des Kanzlerfeldes bildet. Neben einer fehlenden Verzahnung des Plangebiets mit seinem Vorhaben mit dem bestehenden Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg würde die isolierte Realisierung des Bebauungsplanverfahrens „Franz-Rosenbruch-Weg" zusätzlich für den größten Teil der Stadtteilbewohner einen gegenüber der derzeitigen Situation durch die notwendige Querung der Bundesallee erschwerten Zugang zum Lebensmittelmarkt bedeuten.	Die Bundesallee als Ortsdurchfahrt hat unbestritten eine hohe Verkehrsbelastung und damit eine trennende Wirkung. Die Entfernung des neuen Marktes zum Altstandort und die Hindernisse einer Querung der Bundesallee sind nicht so groß, als dass eine fußläufige Vernetzung der beiden Standorte unmöglich wird. Sowohl die Entfernung als auch eine etwaige Barrierewirkung der Bundesallee ist mit anderen Nahversorgungsstandorten beiderseits einer Hauptverkehrsstraße vergleichbar (z.B. Watenbüttel). Im Übrigen müssen derzeit die Anwohner des südlichen Kanzlerfeldes auch die Bundesallee queren, um das Nahversorgungszentrum am David-Mansfeld-Weg zu erreichen. Mit der Verlagerung des Lebensmittelmarktes auf die andere Seite der Bundesallee müssen nunmehr die Anwohner des nördlichen Kanzlerfeldes die Bundesallee queren. Warum eine Umkehr der Richtungsbeziehung für Fußgänger beschwerlicher sein soll, ist nicht plausibel. Mit der Anlage einer zusätzlichen Querungshilfe verbessert sich zudem die Querungsmöglichkeit für Fußgänger gegenüber dem Bestand.
45.21	Zusätzlich wirkt die geplante Ausrichtung des neuen Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück einer Integration mit dem bestehenden Einkaufszentrum entgegen. Um den Bezug herzustellen, der in den Unterlagen gefordert wird, müsste der Eingang des Marktbereiches nach Norden offen zur Bundesallee und zum bestehenden Einkaufszentrum ausgerichtet sein und nicht nach Südosten zum Parkplatz und angrenzenden Wohngebiet.	Mit der Positionierung des Baukörpers wird in erster Linie die städtebauliche Wirkung innerhalb des Siedlungsgefüges definiert. Dabei ist eine bauliche Fassung des Straßenraumes im Kreuzungsbereich der Bundesallee / Ecke Stauffenbergstraße ein wesentliches städtebauliches Kriterium. Um die fußläufige Verknüpfung mit dem Altstandort zu verbessern, ist neben der vorhanden signalgeregelten Fußgängerquerung im Bereich der Kreuzung eine zusätzliche Querungshilfe in Form einer Mittelinsel, westlich des Einmündungsbereiches Krukenbergstraße, vorgesehen. Aufgrund der vorhandenen Garagenanlage auf dem Parkplatz des Altstandortes und zu beachtender Sicherheitsabstände zum Einmündungsbereich der Krukenberstraße ist eine Verschiebung der Querungshilfe in östliche Richtung nicht möglich. Die über die geplante Querungshilfe über die Bundesallee geführte

		Lauflinie von fußläufigen Kunden aus dem Altstandort mündet in die westliche Verkehrsachse der Stellplatzanlage. Der Eingangsbereich des neuen Lebensmittelmarktes befindet sich dabei voll in der Sichtachse. Eine Verlagerung des Eingangsbereiches in nördliche Richtung würde die Wegebeziehung allenfalls um ca. 25 m verkürzen. Für eine funktionierende und Akzeptanz findende fußläufige Wegebeziehung sind die sichere Querung der Bundesallee und Blickbeziehungen von größerer Bedeutung als die absolute Entfernung oder die konkrete Lage des Eingangs.
45.22	2. Dimensionierung und Beeinträchtigung des benachbarten Reinen Wohngebiets Der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG besagt, dass bei einer raumbedeutsamen Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Lauf Planentwurf ist beabsichtigt, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb direkt neben ein Reines Wohngebiet zu setzen, obwohl die Orientierungswerte der TA Lärm und der DIN 18005 nicht eingehalten werden und der Bedarf - wie unter Punkt 1 dargelegt- an anderer Stelle weitgehend gedeckt werden kann.	Der genannte Trennungsgrundsatz gilt nicht ultimativ. Gerade in Innenstädten und verdichteten Siedlungsbereichen besteht keine Möglichkeit, durch geeignete Abstände Immissionen zu verhindern. Aus diesem Grunde ist es gerechtfertigt, in räumlichen Nahtstellen auf andere Regelungen zurückzugreifen, um den entsprechenden Immissionsschutz sicherzustellen. Dabei ist auch die Betrachtung einzubeziehen, dass die Nahversorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfes eine Erreichbarkeit direkt vor Ort voraussetzt. Aufgrund der Tatsache, dass das Vorhaben der Nahversorgung des umliegenden Gebietes dienen soll, ist nur eine integrierte Lage innerhalb des Ortsgefüges geeignet, dem Aspekt einer guten fußläufigen Erreichbarkeit des Marktes von der umgebenden Wohnbebauung zu entsprechen. Um negative Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung soweit wie möglich zu vermeiden, werden aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, mit denen die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 der benachbarten Wohnbebauung eingehalten werden. Der Trennungsgrundsatz kann der vorgesehenen Planung insofern nicht entgegen gehalten werden.
45.23	Die Dimensionierung des Planvorhabens sprengt die Größe der vorhandenen Grundstücksfläche und führt in mehrfacher Hinsicht zu unzumutbaren Nachteilen für das benachbarte Wohngebiet.	Bei einer Planung im Bestand sowie innerhalb der Ortslage ist auf die konkrete Flächenverfügbarkeit Rücksicht zu nehmen. Bei damit verbundenen konfligierenden Belangen muss abgewogen werden. Die Sicherung der Nahversorgung an einem integrierten Standort ist ein wichtiger Belang. Die funktionalen Ansprüche werden daher auf der verfügbaren Fläche so optimal wie möglich angeordnet. Bei der Überarbeitung der Planung im Rahmen der Umstellung des Be-

		bauungsplanverfahrens auf ein „Normalverfahren“ wurde das Bauvorhaben im Bauvolumen und der max. Verkaufsfläche reduziert. Insgesamt werden nachbarschützenden Belange durch Einhaltung gesetzlicher Immissionsgrenz- oder Richtwerte berücksichtigt. Die mit dem Bauvorhaben verbundenen Nachteile für die benachbarte Wohnbebauung überschreitet insofern nicht die Grenze der Zumutbarkeit.
45.24	a) Höhe, Länge und Breite des Baukörpers sind in der Gesamtdimension weder stadtbild- noch nachbarschaftsverträglich und führen zusammen mit der vorgesehenen Parkplatzanlage zur fast vollständigen Versiegelung der bisherigen Grünfläche.	Innerhalb eines Stadtgefüges gehören bauliche Veränderungen mit entsprechenden Auswirkungen auf das Siedlungsgefüge zur normalen Siedlungsentwicklung. Einen Anspruch auf den Erhalt des Umfeldes besteht nicht. In der Nachbarschaft befinden sich neben einzelnstehenden Einfamilienhäusern auch gereihte Baustrukturen, die, wenn auch kleinteilig, längere geschlossene Baukörperabschnitte bilden mit bis zu drei Geschossen. Entsprechende großformatige Bauformen sind auch auf der nördlichen Seite der Bundesallee zu finden. Insofern sind die Abmessungen und die Höhe durchaus als verträglich zu betrachten. Im Übrigen ist die Betonung eines Standortes, insbesondere der Ortsmitte, durch die Architektur ein legitimer städtebaulicher Belang.
45.25	b) Die östliche Lärmschutzwand ist mit 3,50 m Höhe absolut unzumutbar für die Nachbarschaft.	Die Höhe der Lärmschutzwand als bauliche Anlage überschreitet nicht die Höhe von baulichen Anlagen, die in einem Einfamilienwohnhausgebiet allgemein anzutreffen sind. Sie überschreitet zwar die Höhe von Einfriedungen, die an der Grundstücksgrenze ohne nachbarliche Zustimmung zulässig sind. Insofern kommt der Einhaltung des Grenzabstandes, dem ein nachbarschützender Charakter unterstellt wird, besondere Bedeutung zu. Die geplante Lärmschutzwand hält den erforderlichen Grenzabstand ein.
45.26	c) Die Idee, mit einer speziellen technischen Konstruktion zu gewährleisten, dass die Lieferfahrzeuge ohne lärmenden Halt in das Rolltor der Lieferzone einfahren können, ist nicht plausibel. Der Lärm erfolgt dann beim Zwischenstopp und ist außerdem von der Verkehrssituation auf dem Parkplatz abhängig, die jederzeit weitere Zwischenstopps erforderlich machen kann, wenn etwa Fußgänger oder Radfahrer kreuzen oder PKW ein- oder ausparken.	Mit der Aktualisierung des Lärmschutzkonzeptes kann auf den externen Haltepunkt für Lieferfahrzeuge zum Öffnen des Rolltores der Lieferzone verzichtet werden durch Anordnung eines Lärmschutzschildes am Haltebereich vor der Lieferzoneneinfahrt.
45.27	d) Die Ausrichtung des Baufensters ermöglicht keine Integration mit dem bestehenden Einkaufszentrum.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 45.21.

45.28	e) Die Parkplätze sind nicht zur Straße ausgerichtet, sondern zu den angrenzenden Wohngrundstücken, so dass die direkten Anwohner erheblich durch Lärm und Abgase belastet werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 39.12.
45.29	f) Die Werbeanlagen sind offensichtlich auf eine größere Außenwirkung angelegt als die Nahversorgung des Kanzlerfeldes erfordert.	Mit einer rechtmäßigen Ausübung eines Gewerbes ist auch ein grundrechtlich gewährleisteter Anspruch auf Eigenwerbung verbunden. Zur Vermeidung von unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift der Umfang der Werbeanlagen und auf Werbung an der Stätte der Leistung eingeschränkt.
45.30	g) Die Lärmschutzeinrichtungen sind, wie die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, ungenügend. Noch nicht hinreichend bewertet wurde der Abstrahlungslärm, der an der Außenwand des Gebäudes insbesondere durch erhöhtes Verkehrsaufkommen verursacht wird.	Diese Annahme ist unzutreffend. In der schalltechnischen Untersuchung wurden etwaige Schallreflexionen an den Außenfassaden berücksichtigt. Aus diesem Grunde wurde durch textliche Festsetzung die Ausführung der mit Blechprofilen geplanten Außenfassade mit einer bestimmten Schallabsorptionsfähigkeit festgesetzt. Im Rahmen der Aktualisierung der Planung und Umgestaltung des Baukörpers soll nunmehr eine Putzfassade ausgeführt werden, die eine deutlich geringere Schallreflexion verursacht als eine Blechfassade. Die mit dieser Ausführung verbundene Schallreflexion ist in der aktualisierten Fassung des Schallgutachtens berücksichtigt. Eine gesonderte schallabsorbierende Ausführung ist jedoch bei der nunmehr vorgesehenen Materialausführung nicht mehr erforderlich.
45.31	h) Lichtemissionen sind bisher in den Planungsunterlagen noch gar nicht angesprochen. Dabei ergeben sich durch Parkplatzbeleuchtung und Werbeanlagen erhebliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.9.
45.32	Wenn in diesem Zusammenhang darauf verwiesen wird, dass die Lage des Baukörpers in etwa dem bisher festgesetzten Baufenster für die ursprünglich vorgesehene Kindertagesstätte entspricht, so ist das nicht nachvollziehbar. Eine Kindertagesstätte dieser Dimension mit fast vollständiger Flächenversiegelung ist kaum denkbar. Weder würde eine Kindertagesstätte einen Baukörper dieser Dimension erfordern noch die Anzahl von 65 Parkplätzen und Zufahrtsflächen für PKW und LKW von zwei Straßen. In der bisherigen Planung waren dort, wo jetzt die Zufahrtsflächen und die Stellplätze vorgesehen sind, definitiv keine Verkehrsflächen und Stellplatzflächen in der geplanten Größenordnung vorgesehen, sondern lediglich ein Bolzplatz.	Es wird nicht bestritten, dass der jetzt ermöglichte Baukörper und die zu erwartende Versiegelung über die früheren Kitaplanungen hinausgehen. Der Querverweis zum festgesetzten Baufenster der Kitavorbehaltsfläche bezog sich lediglich auf die Lage und die überbaubare Grundstücksfläche des bestehenden Baurechtes. Im Übrigen ist auch die Nachbarschaft einer Bolzplatzanlage zu einem Wohngebiet nach heutiger Rechtslage unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten (18. BImSchV) nicht unkritisch.

45.33	3. Verkehrsproblematik Das Verkehrsgutachten 2014 geht bei einer Verkaufsfläche von 1.200 qm von durchschnittlich 1.030 Kunden/ Tag aus. Es leitet diese Kundenzahl ab aus der Zahl der Kunden/ Tag am alten Standort, der eine Verkaufsfläche von ca. 670 qm aufweist. Unberücksichtigt bleibt auf diese Weise der Mitnahmeeffekt durch zusätzliche Kunden, die nicht im Nahversorgungsgebiet ansässig sind, durch die optisch wirksame Verlagerung an die Ausfallstraße Bundesallee aber zusätzlich anfallen dürften.	Im Quell- und Zielverkehr des Verbrauchermarktes werden alle Verkehre der Kunden-Pkw (einschließlich der so genannten Mitnahmekunden) berücksichtigt. Der vorhandene Markt ist auch jetzt direkt von der Bundesallee anfahrbar, insofern ist derzeit auch ein Mitnahmeeffekt anzunehmen. Aufgrund der unmittelbaren Lage des alten und des neuen Marktes an der Bundesallee sind für beide Märkte Mitnahmeeffekte von 20 % unterstellt.
45.34	Gegenüber dem Gutachten 2013 unterscheiden sich die Zahlen außerdem erheblich. Während 2013 noch von 1.380 Kunden/ Tag ausgegangen wurde, sind es 2014 nur noch 1.030 Kunden/ Tag. Aus dieser und weiteren Annahmen resultiert eine Verringerung der Summe der Quell- und Zielverkehre von 1.530 Fahrten/ Tag (2013) auf 980 Fahrten/ Tag (2014). Nachvollziehbar sind die Abweichungen nicht. Ich bitte die Gründe dafür offen zu legen.	Bei dem Gutachten von 2013 handelt es sich um einen anfänglichen, noch nicht abgestimmten Arbeitsstand, das für die Kundenprognose Kennwerte angenommen hatte, die üblicherweise bei Neuansiedlungen in nicht integrierten Lagen angewandt werden. Diese Arbeitsversion des Gutachtens hat nicht an der öffentlichen Auslegung teilgenommen. Bei dem Gutachten 2014 wurden Kennwerte zugrunde gelegt, die bei der Erweiterung von vorhandenen Betrieben in integrierter Lage angewandt werden. Im Rahmen der Aktualisierung des Verkehrsgutachtens wurde die Kundenprognose nochmals überprüft und im Prinzip bestätigt.
45.35	Die im Zusammenhang mit dem Vorhaben auftretenden Verkehrszahlen haben erhebliche Auswirkungen sowohl für Lärmemissionen als auch für den Verkehrsfluss im Wohngebiet. Bisher nicht berücksichtigt ist die Tatsache, dass Fahrten zum bestehenden Einkaufszentrum direkt über die Bundesallee möglich sind, während Ein- und Ausfahrten zum neuen Lebensmittelmarkt über Bundesallee sowie Stauffenbergstraße erfolgen sollen. Die Stauffenbergstraße ist der zentrale Zugang zum gesamten Stadtteilgebiet Kanzlerfeld Südost und bildet einen Engpass, der für zusätzliche Verkehre nicht ausgelegt ist. Dadurch dürfte sich die Stau- und Unfallgefahr in diesem Bereich erhöhen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.5.
45.36	4. Umweltverträglichkeitsprüfung Warum wurde keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt? Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S. des § 13a BauGB, erlassen im beschleunigten Verfahren, ist gem. § 13 Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet werden soll, das der UVP-Pflicht nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegt. Das Vorhaben stellt sich als großflächiger Einzelhandelsbetrieb	Nach dem UVPG ist für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Wenn nach überschläglicher Einschätzung mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, ist eine reguläre Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich und der Weg des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen. Bauvorhaben stellen in der Regel immer einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dabei ist nicht jeder Eingriff als erheblich einzustufen.

	i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dar, für welches nach dem UVPG die Pflicht zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls besteht. Im Begründungsentwurf wird lapidar erklärt, dass die Prüfung durchgeführt worden sei, sich dabei die Pflicht zur Durchführung einer UVP nicht ergeben habe. Diese Einschätzung wird durch die Unterlagen einschließlich der Gutachten nicht getragen. Der Gesetzgeber selbst geht bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (vgl.- § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) davon aus, dass derartige Vorhaben in der Regel mit wesentlichen städtebaulichen beeinträchtigenden Auswirkungen behaftet sind und gar mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG sowie mit nachteiligen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt verbunden sind. Es gibt zwar Ausnahmen, aber diese müssen jeweils konkret dargelegt und begründet werden. Die vorgelegten Gutachten leisten diese Arbeit nicht. Im Gegenteil: Das Verkehrsgutachten arbeitet mit anfechtbaren Zahlen, das schalltechnische Gutachten bestätigt, dass die Orientierungswerte der TA Lärm und der DIN 18005 nicht eingehalten werden. Der grünordnerische Fachbeitrag beschreibt zwar noch die vielfältigen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und das Stadtbild, bewertet sie dann aber, ohne dass dies irgendwie nachvollziehbar würde, als unerheblich. Deshalb ist das Vorhaben letztlich UVP-pflichtig, was den Weg über § 13a BauGB ausschließt. Selbst wenn man dies anders sähe, wäre angesichts der Gutachten festzustellen, dass der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 BauGB in der Abwägung fehlerfrei zu berücksichtigen, nicht genügt ist. Ich bitte, dies nachzuholen.	Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Nach Einschätzung der Verwaltung wurden zwar Beeinträchtigungen der betrachteten Schutzgüter erkannt. Die Beeinträchtigung wurde aber nicht als so erheblich eingestuft, dass hierdurch eine reguläre Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst werden würde. Im weiteren Verfahren ergaben sich diesbezüglich andere Erkenntnisse aufgrund aktueller Rechtsprechung. Demnach wurde durch ein Gericht die Betrachtung der Erheblichkeit bei erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen im Hinblick auf die Einhaltung von Immissionsgrenzwerten in der Nachbarschaft strenger gesehen, als die bisher in der Verwaltung angewandte Rechtsinterpretation. Dies hat dazu geführt, dass das Planaufstellungsverfahren nach der dritten öffentlichen Auslegung in ein klassisches Verfahren umgewandelt wurde. Mit der Verfahrensumstellung wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des Umweltberichtes angefertigt.
45.37	<u>5. Umweltbelange und Umweltverträglichkeit</u> Gerade der südöstliche Bereich des Plangebiets zeichnet sich durch umfangreiche Grünstrukturen aus, die seit Jahrzehnten weder siedlungsbestimmt noch intensiv genutzt sind. Wenn lediglich von einem „Gehölzsaum“ gesprochen wird, zeichnet dies ein falsches Bild. Das Plangebiet ist im südöstlichen Bereich vor den Grundstücken im Reinen Wohngebiet stark durchgrünt mit Bäumen und Sträuchern. Die Flächen sind	Die betroffenen Biotoptypen wurden den Anforderungen entsprechend erhoben und bewertet. Im Wesentlichen aus Scherrasen und angelegten Gehölzstrukturen bestehend, stellen sie keine besonderen naturschutzfachlichen Wertigkeiten dar, weil die beschriebenen Biotope zum einen von Bebauung und Straßen umgeben sind und zum anderen in einem Teilbereich als Bolzplatz genutzt werden, dessen Spuren deutlich, z.B. auch auf Luftbildern wahrzunehmen

	nicht stark durch menschliche Nutzung beeinflusst, die Natur hat sich auf die dortigen Verhältnisse seit Jahrzehnten eingestellt, so dass es in die Irre führt, wenn als Vergleichsmaßstab der „Zustand der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation“ herangezogen wird. Maßgeblich ist, wie sich der aktuelle Zustand von Natur und Umwelt darstellt und nicht, was an Ort und Stelle sein würde, wenn es seit Jahrtausenden keine menschliche Nutzung gäbe. Immerhin wird ausgeführt, dass der „Gehölzsaum“ aus standortheimischen Arten bestehe und die Bäume und Sträucher größtenteils einen breiten, geschlossenen Bestand, zum Teil geprägt durch ältere Bäume, darstellten. Diese Strukturen erfüllen wichtige Funktionen im Naturhaushalt. Sie beherbergen Brutplätze und stellen wichtige Nahrungshabitate für verschiedene Vogelarten, Kleinsäuger und Insekten dar. Da die Bäume, insbesondere die älteren Bäume im Plangebiet einen nicht unerheblichen Totholzanteil aufweisen, besitzen sie eine besondere artenschutzrechtliche Wertigkeit. Das Artenschutzrecht wird nur sporadisch in den Blick genommen. Eine Kartierung etwaiger Biotope und im Gebiet vorkommender geschützter Arten, insbesondere von Vogelarten wurde nicht durchgeführt.	sind. Sie wurden zusammen mit der eigentlichen Bebauung des Kanzlerfeldes angelegt. Insofern handelt es sich um eine durch die Siedlungstätigkeit überformte Nutzung. Eine siedlungsbestimmte Nutzung kann hier schwerlich verneint werden. Die Gegenüberstellung der potenziellen natürlichen Vegetation entspricht dem gängigen Vorgehen bei der Ermittlung des Biotopzustandes. Bei der Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des erfolgten Umweltberichtes im Rahmen der Verfahrensumstellung wurde die tatsächliche Wertigkeit berücksichtigt. Darin eingeschlossen ist auch die artenschutzrechtliche Bewertung, die letztlich auch den erforderlichen Ausgleichs- bzw. Kompensationsbedarf bestimmt.
45.38	Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote in § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten grundsätzlich dem Schutz von Individuen. Daher hätte eine artenschutzrechtliche Fachprüfung durchgeführt werden müssen, die sich konkret zu dem vorhandenen Arteninventar und den möglichen Auswirkungen des Baus und des Betriebes der Einrichtung verhält. In diesem Zusammenhang hätte auch die Behauptung nachvollziehbar belegt werden müssen, dass „Ausweichraum ähnlicher Qualität sich ausreichend in der Nachbarschaft des Plangebietes, welche durch große und stark durchgrünte Wohnhausgärten geprägt ist“, zu finden ist. Leider wird dies nicht belegt. Ich bitte dies nachzureichen.	Zu Beginn des Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung wurde die Erforderlichkeit einer gezielten artenschutzrechtlichen Untersuchung mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Eine Erforderlichkeit wurde nicht gesehen. Im Rahmen der Umstellung des Planaufstellungsverfahrens und der damit verbundenen weitergehenden Anforderungen an den umwelt- und naturschutzrechtlichen Ermittlungsumfang wurden die artenschutzrechtlichen Belange durch ein entsprechendes Gutachten gezielt untersucht. Darin wurden neben den nochmaligen Erfassungen der Biotoptypen gefährdete Pflanzenarten und Fledermäuse untersucht sowie eine Potenzialeinschätzung der Brutvögel vorgenommen. Dabei wurden keine Hinweise auf gefährdete Pflanzenarten, Fledermäuse oder gefährdete Brutvögel sowie entsprechende Quartiere oder Nistplätze vorgefunden. Für den Verlust oder die Beeinträchtigung des natürlichen Lebensraumes werden im Bebauungsplan entsprechende Kompensationsmaßnahmen aufgenommen und durch einen städtebaulichen Vertrag die Pflicht des Vorhabenträgers zur

		Umsetzung dieser Maßnahmen konkret fixiert.
45.39	6. Flächenverbrauch und Nachhaltigkeit Im Rahmen der Erläuterung des Bebauungsplanverfahrens „Franz-Rosenbruch-Weg“ wies Herr Meißner als verantwortlicher Planer auf der Stadtbezirksratssitzung am 21.05.2014 darauf hin, dass das Vorhaben sich auf einen zeitlichen Horizont von 10 Jahren beziehe, wie heute allgemein für derartige Vorhaben des Lebensmitteleinzelhandels üblich. Das bedeutet, dass längerfristig mit diesem Vorhaben keineswegs die Nahversorgung des Stadtteils Kanzlerfeld gesichert wäre, ebenfalls nicht die Nahversorgung des Stadtteils Lehndorf, die die Firma Görge ja auch nur für 10 Jahre in Aussicht gestellt hat. Die völlig unverbindliche Absichtserklärung der Firma Görge, im bisher bestehenden Einkaufszentrum einen Getränkehandel einzurichten, dürfte sich ebenfalls kaum auf einen längeren Zeitraum beziehen, da es keinen Sinn macht, diesseits und jenseits der Bundesallee ein Getränkesortiment anzubieten. Die wertvolle Grünfläche wäre jedoch dauerhaft vernichtet.	Der von dem Planer genannte Zeithorizont von 10 Jahren bezog sich auf den im Lebensmitteleinzelhandel üblichen Zeitrahmen für Mietverträge, der gleichzeitig die Basis für die Betrachtung einer Amortisation der baulichen Anlage darstellt. Das ist nicht zwingend gleichzusetzen mit der zu erwartenden Betriebsdauer. In Mascherode führt der selbe Betreiber einen vergleichbaren Markt. Dieser wurde ebenfalls mit der Aufrechterhaltung eines Lebensmittelmarktes des gleichen Betreibers in der Südstadt für mindestens 10 Jahre nach Eröffnung des neuen Marktes vertraglich verknüpft. Beide Märkte erfreuen sich auch nach Ablauf von 10 Jahren größter Beliebtheit. Im Übrigen ist die Sicherung der Nahversorgung auch durch einen Neubau in integrierter Lage Ausdruck von Nachhaltigkeit. Durch eine attraktive zukunftsorientierte Nahversorgung kann die Bevölkerung fußläufig sich mit Gütern des täglichen Bedarfs eindecken ohne auf motorisierte Fahrzeuge zurückgreifen zu müssen, um sich in anderen Stadtteilen zu versorgen und damit zusätzlichen Verkehr und Belästigung benachbarter Anwohner anderer Lebensmittelbetriebe auslösen.
45.40	Gehen Sie bitte davon aus, dass die Bewohner des Kanzlerfeldes den ruhigen und grünen Charakter ihres Stadtteils schätzen und häufig unter diesem Aspekt hier Wohneigentum erworben haben. Dies wurde u.a. auf verschiedenen Bürgerversammlungen zur Überplanung der Bundesallee deutlich. Insbesondere die Erhaltung des Alleecharakters der Bundesallee und die Erhaltung des grünen Eingangsbereiches zum Stadt-teil wurden dort sehr hoch gewichtet.	Innerhalb eines Siedlungsgefüges gehören bauliche Veränderungen mit entsprechenden Auswirkungen auf das Siedlungsgefüge zur Natur einer 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 grundsätzliche grünbetonte Prägung des Ortsteiles bleibt auch weiterhin bestehen und wird hierdurch nur marginal beeinträchtigt. Ein Anspruch auf Erhalt einer schönen Aussicht besteht nach allgemeiner Rechtsauffassung nicht. Das hier geplante Bauvorhaben dient der Sicherung der Nahversorgung. Dieser Belang ist eine Kernaufgabe der Daseinsfürsorge und genießt einen hohen Stellenwert. Im Übrigen liegt der Verwaltung zwischenzeitlich eine Unterschriftenliste von ca. 480 Bürgerinnen und Bürgern vor, die sich für den Neubau eines Lebensmittelmarktes aussprechen.

45.41	Die Umsetzung des Neubauvorhabens würde sowohl zur Zerstörung des bisherigen integrierten Stadtteilmittelpunkts Kanzlerfeld führen als auch zur Zerstörung der bisherig en wertvollen Grünfläche mit Bolzplatz. Die Nachteile hätten alle Bürger zu tragen, einen Vorteil hätten lediglich Investor, Fa. Görge als Mieter und der EDEKA-Konzern. Nach meinem Verständnis sollten die politischen Gremien und die Verwaltung der Stadt allen Bürgerinnen und Bürgern verpflichtet sein und nicht einseitig zu Gunsten spezifischer wirtschaftlicher Interessen entscheiden.	Die Auffassung, Politik und Verwaltung würden die monetären Interessen des Betreibers stärker werten als die Interessen der Anwohner ist nicht zutreffend. Das Vorhaben dient der Sicherung der Nahversorgung zugunsten eines gesamten Stadtteiles. Das ein Einzelhandelsbetrieb den Marktmechanismen unterliegt und als Betrieb seine Wirtschaftlichkeit berücksichtigen muss, ist dem Betreiber nicht entgegenzuhalten. Würde das Vorhaben nicht den Zielen der kommunalen Daseinsfürsorge in Form der Sicherung der Nahversorgung dienen, würde das Planverfahren nicht von der Stadt betrieben werden.
45.42	Bitte korrigieren Sie die Planung und tragen Sie dazu bei, das bestehende lebendige Zentrum des Stadtteils Kanzlerfeld attraktiv zu halten.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.2.
45.43		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Das Bebauungsplanverfahren wird auf ein „Normalverfahren“ umgestellt. Im Rahmen der Verfahrensumstellung werden ein Umweltbericht sowie eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung erstellt und die Eingriffe kompensiert oder ausgeglichen. Der geänderte Bebauungsplanentwurf einschließlich Umweltbericht wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
46	**Stellungnahme Nr. 46** **Schreiben von *Name* vom 27.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
46.1	Gegen das oben genannte Bauvorhaben möchte ich meine Einwände äußern und bitte um die schriftliche Beantwortung der nachfolgenden Fragen.	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit unterliegen der Abwägung. Der Rat der Stadt Braunschweig entscheidet abschließend über die Wertung der Belange und deren Abwägung. Dies erfolgt üblicherweise zum Satzungsbeschluss. Über diese Vorgehensweise wurden die Bürgerinnen und Bürger in der Empfangsbestätigung informiert.
46.2	Bei der Planung des Stadtteils Kanzlerfeld wurde die Nahversorgung zentral am David-Mansfeld- Weg angesiedelt. Dieser Bereich stellt den Mittelpunkt und Treffpunkt der Bewohner des Kanzlerfeldes dar. Wenn ein Neubau auf der gegenüberliegenden Straßenseite entstehen soll, wird dem Gedanken des sozialen Mittelpunkts im Stadtbezirk gezielt entgegengewirkt. • Warum wird bei der aktuellen Planung von diesem „Zentrumsgedanken“ abgewichen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 31.2.

46.3	Für die bestehende Immobilie gibt es Interessenten, die hier eine Nahversorgung gewährleisten würden, sollte Herr Görge diese Immobilie nicht mehr nutzen wollen. Ebenso gäbe es die Möglichkeit laut dem Architekten des Gebäudes, Herrn Quieram, hier Umbaumaßnahmen vorzunehmen und ggf. das Gebäude zu erweitern. • Wieso soll ein neuer Supermarkt gebaut werden, wenn es einen Interessenten für die Nahversorgung in der bestehenden Immobilie gibt?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr.5.10.
46.4	• Wieso braucht das Kanzlerfeld einen neuen Supermarkt?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2.
46.5	Ein Argument für einen größeren Supermarkt bezieht sich auf die (angebliche) wirtschaftliche Unrentabilität einer kleinen Verkaufsfläche. Herr Görge sprach davon, dass sich eine Verkaufsfläche von 670 qm heutzutage wirtschaftlich nicht lohne. Herr Görge hat (ca. 2014) nach dieser Diskussion einen Supermarkt in der Innenstadt (ehemaliges City Kino) neu eröffnet. Dieser hat eine Verkaufsfläche von ca. 500 qm. Wie kann man bzgl. Des Standorts Kanzlerfeld davon sprechen, dass eine solche Verkaufsfläche von 670 qm kritisch ist, zeitgleich jedoch eine neue kleinere Filiale eröffnen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 31.6.
46.6	Ich habe auch erfahren, dass Herr Görge den Mietvertrag, der ausgelaufen wäre, verlängert hat. Auch das spricht aus meiner Sicht dagegen, dass das Geschäft unrentabel ist.	Der Betreiber hat mehrfach seine Absicht erklärt, in den Räumlichkeiten am Altstandort einen Getränkemarkt einzurichten. Insofern ist es folgerichtig, den Mietvertrag entsprechend zu verlängern.
46.7	• Welche konkreten Daten bzw. Nachweise liegen der Stadt bezüglich der Unrentabilität des Görge-Markts im Stadtteil Kanzlerfeld vor?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 31.7
46.8	• Wieso interessiert sich ein anderer Nahversorger für eine angeblich unrentable Verkaufsfläche?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr.5.10.
46.9	• Aus welchen Gründen hat Herr Görge den Vertrag verlängert, wenn doch nach seinen Angaben das Geschäft unrentabel ist?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 46.6.
46.10	Derzeit gibt es einen zunehmenden Trend zu Online-Einkäufen. Viele Familien im Kanzlerfeld nutzen zudem das Angebot von gelieferten frischen (Bio-) Produkten (Gemüsekisten) von regionalen Anbietern.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.4.
46.11	• Wieso braucht das Kanzlerfeld einen Supermarkt mit größerer Verkaufsfläche?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2
46.12	• Wie und von wem wurde das Konsumverhalten in diesem Stadtgebiet erfasst und was ist das Ergebnis?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 31.11.

46.13	• Rentiert sich ein derartig großer Supermarkt, oder wird dieser in wenigen Jahren wieder leer stehen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 31.12.
46.14	• Wie wird aus stadtplanerischer Sicht das Konsumverhalten in den kommenden Jahren und damit verbundene Anforderung in der Nahversorgung gesehen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 31.13.
46.15	Im Bebauungsplan ist zu erkennen, dass ein Fußgängerüberweg mit Verkehrsinsel zum bestehenden Zentrum geplant ist. Ich befürchte, dass durch die räumliche Entfernung und das ausgeweitete Angebot eines neuen großen Supermarktes die Einzelhändler im derzeitigen Zentrum nicht weiter bestehen können. Zudem werden durch den (möglichen) Leerstand der größten Verkaufsfläche in diesem Zentrum viele Kunden wegfallen. Dies hätte zur Folge, dass die noch bestehenden Geschäfte in der „alten Immobilie“ längerfristig nicht existieren können und es zu weiteren Leerständen kommt. Auch deshalb, weil im neuen Markt neben Lebensmitteln auch Flächen für weitere Anbieter (Floristik, Friseur, etc.) eingeplant sein sollen.	Der geplante Betrieb umfasst das übliche Warensortiment eines Lebensmittelmarktes, wie bereits am Altstandort auch. Zusätzliche Dienstleistungsangebote wie Florist oder Friseur sind nicht vorgesehen. Im Übrigen siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.2.
46.16	Statt eines Leerstandes soll nun von Herrn Görge ein Getränkemarkt dort betrieben werden. Ist denn bei der derzeit geplanten riesigen Größe des neuen Marktes immer noch zu wenig Platz für ein umfassendes Getränkesortiment? Wer soll das alles konsumieren?	Nach dem ermittelten relativ niedrigen Versorgungsgrad des Stadtteiles Kanzlerfeld im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von ca. 35% ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der Bevölkerung des Kanzlerfeldes den Bedarf außerhalb des Stadtteiles deckt. Mit der Realisierung des Neubaus soll der Versorgungsgrad steigen. Im Rahmen des aktualisierten Einzelhandelsgutachtens wurde der geplante Markt bezüglich der Kriterien Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbotes unter der Einbeziehung des geplanten Getränkehandels am Altstandort geprüft und daraus eine verträgliche Verkaufsflächenobergrenze abgeleitet. Auf Grundlage der ermittelten Verkaufsflächenobergrenze von 1070 m² wurde die Planung für den Lebensmittelmarkt angepasst und der Bebauungsplanentwurf entsprechend modifiziert.
46.17	Wie wurde geprüft, ob bestehende Arbeitsplätze (Apotheke, Friseur, Post, Blumenladen, Bäcker, Pizzeria) weiterhin sicher sind, wenn ein größerer Supermarkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite entsteht, der das gleiche oder ein gleichwertiges Angebot hat?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.2.
46.18	Wie soll mit dem möglichen Leerstand und dem drohenden Vandalismus umgegangen werden, um Zuständen wie im Einkaufszentrum „schwarzer Berg“ entgegenzuwirken?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 31.15.

46.19	Aus dem aktuellen Bebauungsplan sind die Zu- und Abfahrtswege zum neuen Supermarkt gekennzeichnet. Es ist jedoch nicht erkennbar, wie das bestehende Zentrum in diese Verkehrsplanung eingebunden werden soll. Der geplante Fußgängerübergang befindet sich beispielsweise auf der aktuellen Linksabbiegerspur zum bestehenden Zentrum. Die Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten zum aktuellen Zentrum erschließen sich mir nicht. In dem aktuellen Plan, der mir vorliegt, sind Straßenverläufe und Signalanlagen bspw. Nicht ausreichend detailliert dargestellt oder fehlen ganz. • Wie soll die Verkehrsanbindung zum bestehenden Zentrum gestaltet werden?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 31.18.
46.20	• Wie soll gewährleistet werden, dass Fußgänger an dieser Stelle die Bundesallee sicher überqueren können?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 31.19.
46.21	• Wie kann diese Stelle für Autofahrer übersichtlich gestaltet werden?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 31.20.
46.22	• Wo genau werden Ampeln, Fahrradwege, Fußwege und Straßen (inkl. Abbiegespuren) verlaufen?	Es werden im Zusammenhang mit dem geplanten Lebensmittelmarkt keine neuen Ampeln aufgestellt. Ampelanlage, Fahrrawege, Fußwege und Straßen bleiben weitgehend im Bestand erhalten. Der bestehenden gemeinsame Fuß- und Radweg zwischen dem Bauvorhaben und der Bundesallee wird verbreitert. Umbaumaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche in Verbindung mit den Ausfahrten des neuen Marktes und der Querungshilfe sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.
46.23	Der neue Supermarkt soll in einem Wohnviertel entstehen. Die Anwohner haben ihr Grundstück in dem Wissen erworben, dass die Fläche („Franz Rosenbruch Weg/ Ecke Stauffenbergstraße) für Kinder und Jugendzwecke gewidmet ist. Zudem mussten sich alle Anwohner an die geltenden Bauvorschriften halten. • Welcher Grund liegt ihnen vor, dass Herr Görge dieses Gebiet für gewerbliche Zwecke nutzen darf?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 31.21.
46.24	• Wie sollen die Anwohner hinsichtlich der finanziellen Verluste ihrer Grundstücke entschädigt werden?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 23.26.
46.25	• 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?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 31.23.
46.26	• Wo kann man dieses Gutachten einsehen?	Im Rahmen der Verfahrensumstellung wird ein Umweltbericht angefertigt, in dem betroffene umweltrelevante Belange betrachtet

		und die Auswirkungen des Vorhabens auf die betreffenden Umweltbelange bewertet werden. Der Umweltbericht und die Gutachten werden während der nächsten öffentlichen Auslegung veröffentlicht.
46.27	• Wie werden die negativen Einflüsse auf das Klima und besonders für die Anwohner durch die Versiegelung der Grünfläche und den zunehmenden PKW bewertet? Und wie können die Anwohner davor geschützt werden?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.10 sowie zu lfd. Nr. 39.9.
46.28	• Welche gesundheitlichen Konsequenzen wird diese zusätzliche Lärmbelastung (durch Lieferverkehr, Autos, Lüftungsanlagen….) auf die Anwohner haben?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 31.25.
46.29	• Wieso darf ein „Wellblechgebäude“ in diesem Wohngebiet entstehen, das mit „Wohnen im Grünen“ auf seiner Stadtteiltafel wirbt?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4.
46.30	• Die Anlieferungszeiten wurden in der neuen Planung benannt. 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?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 31.27.
46.31	Dass es überhaupt auf dem Grundstück Bundesallee Ecke Stauffenbergstraße zur Bebauung mit einem Supermarkt kommen soll, hat mich verwundert. • Ist diese Fläche nicht für Kinder- und Jugendzwecke gebunden?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 31.28.
46.32	• Wie kommt es aus stadtplanerischer Sicht zu einer Aberkennung dieser Nutzungsbedingung?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 31.29.
46.33	• Welche Analysen wurden im Vorfeld durchgeführt, um den Bedarf dieser Fläche für Kinder und Jugendzwecke zu prüfen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.35.
46.34	Wir haben im Kanzlerfeld einen Generationswechsel, besonders in den Baugebieten, die in den 60er/ 70er Jahren entstanden sind. Ebenso bauen im Neubaugebiet „Am Buchenberg“ überwiegend junge Familien. Aktuell müssen mehrere Familien ihre Kindergartenkinder in Kindergärten der Nachbarbezirke bringen, weil die Kindergartenplätze im Kanzlerfeld nicht ausreichen. Zudem ist eine Flüchtlingsunterkunft in den benachbarten Stadtteilen (z.B. Watenbüttel) geplant. Hier sollten die Kinder ebenfalls in die Kindergärten integriert werden. • Wurden diese Veränderungen bei der Ermittlung des Bedarfs an Krippen- bzw. Kindergartenplätzen berücksichtigt?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 31.31.

46.35	• Wieso wird die Fläche nicht genutzt, um die in Braunschweig dringend benötigten Kita Plätze auszubauen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.35.
46.36	• Warum wird in dem ständig wachsenden Stadtteil Kanzlerfeld keine Jugendeinrichtung geschaffen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 31.33.
46.37	• Wieso gibt es keine Schulkindbetreuung im Kanzlerfeld oder Betreuungsangebote für Schulkinder in den Ferienzeiten im Kanzlerfeld?	Dieses Thema ist nicht relevant für dieses Bebauungsplanverfahren.
46.38	Wo soll eine Ausgleichsfläche für den bestehenden Bolzplatz geschaffen werden? Der Vorschlag, dies am Oscar-Fehr-Weg zu realisieren, erscheint mir eher wie eine Notlösung.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 27.1.
46.39	• Ist es sinnvoll, einen Bolzplatz unter Starkstromleitungen anzulegen?	Die mit einer Ersatzfläche für den Bolzplatz verbundenen Planungsaspekte werden in einem eigenständigen Rechtsverfahren erörtert.
46.40	• Die bestehende Grünfläche im Zentrum wurde zudem zum Drachensteigenlassen genutzt. Das kann am Oscar-Fehr-Weg wohl nicht realisiert werden. Falls doch, wie sieht die Planung dafür aus?	Spielplatzangebote umfassen in der Regel nicht die Möglichkeit des Drachensteigenlassen. Es soll eine Ersatzfläche für den Bolzplatz geschaffen werden. Insofern ist eine Eignung zum Drachensteigenlassen nicht relevant.
46.41	• 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?	Bolzplätze gehören zu Jugendspielplätzen. Diese haben einen größeren Einzugsbereich als Kinderspielplätze, da davon ausgegangen werden kann, dass Kinder dieser Altersgruppe größere Entfernungen selbständig überwinden können. Dazu gehört auch die Querung einer stark befahrenen Straße mit ampelgeregeltem Fußgängerüberweg. Im südlichen Teil des Kanzlerfeldes besteht ein weiterer Jugendspielplatz, im nördlichen Bereich besteht hingegen ein Defizit. Wenn eine Ersatzeinrichtung geschaffen wird, so ist neben der Frage der Flächenverfügbarkeit auch eine ausgeglichene Versorgung des gesamten Ortsteiles zu berücksichtigen.
46.42	• Wie sieht das Sicherheitskonzept im Detail aus, um ein sicheres Überqueren der Bundesallee für Kinder zu ermöglichen?	Ein gesondertes Sicherheitskonzept für Kinder, die die Bundesallee queren, um zu einem Ersatzstandort des Bolzplatzes auf der Nordseite der Bundesallee aufzusuchen, ist unter Berücksichtigung der unter 46.41 erfolgten Erläuterung zu angesprochener Altersgruppe und Einzugsbereich, nicht vorgesehen.
46.43	Ist dieser Standort Bundesallee Ecke Stauffenbergstraße wirklich die einzige Möglichkeit, die Nahversorgung im Kanzlerfeld und Lehndorf sicherzustellen? Welche alternativen Standorte wurden in Erwägung gezogen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 31.36.

46.44	Warum wird nicht ein anderer interessierter Nahversorger am bisherigen Standort angesiedelt, sollte Herr Görge diesen nicht weiter betreiben wollen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr.5.10.
46.45	Die aktuelle Standortfrage für einen neuen Görge-Markt für die Stadtbezirke Lehndorf und Kanzlerfeld hat sich bislang auf das Kanzlerfeld konzentriert. Sollte hier ein neuer Supermarkt entstehen, so heißt es, würde der Markt am Saarplatz für weitere 10 Jahre erhalten bleiben. Ich würde gern die Frage aufwerfen, ob es nicht auch die Möglichkeit gibt, in Lehndorf einen größeren Supermarkt neu zu bauen und im Gegenzug den Supermarkt (mit Möglichkeit der Erweiterung) im Kanzlerfeld zu erhalten?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 31.38.
46.46	Gäbe es nicht auch die Möglichkeit, einen größeren „Görge-Supermarkt“ in Stadtgebieten anzusiedeln, in denen z.B. ein neues Baugebiet geplant wird. Hier könnte man die Straßenführung, Bebauung etc. planen, ohne dass Bolzplätze für Kinder zerstört und Anwohner in einem Wohngebiet plötzlich durch z.B. Lärmbelästigung des Supermarktbetriebes (Zulieferung durch LKW im Wohngebiet, Lüftungsanlagen…) gestört werden? Ergeben sich nicht Möglichkeiten bei der Planung weiterer Bauabschnitte des Baugebietes in Lamme, einen größeren Supermarkt zu realisieren? Auch besitzt der Ortsteil Völkenrode keinen Nahversorger. Kann man dieses Projekt nicht auch dort am Ortsausgang realisieren?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 31.41.
46.47	Durch die Schließung des Lehndorfer Kindergartens aus Gründen des Schulkindbetreuung ging der Gedanke hervor, die Kindergartenkinder in den Madamenweg zu verfrachten. Stattdessen ist doch – wenn eine Bebauung der derzeitigen Grünflächen wirklich unumgänglich wäre – die Errichtung eines weiteren Kindergartens viel sinnvoller: • Kürzere Anfahrtswege für die Eltern der Kindergartenkinder • Eigentliche Nutzungsbestimmung der Fläche wird wahrgenommen • Lärmbelastung hält sich in viel weiteren Grenzen • Weniger Umweltbelastung durch weniger LKW • Grünflächen können weitestgehend erhalten bleiben • Keine hohen Gebäude, die das Stadtbild verhunzen	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.35.

46.48	Es wurde außerdem eine Gegenmaßnahme ersonnen, die Fahrzeugbelastung auf dem geplanten Supermarktgelände zu minimieren: mit mehr Fahrradständern! Ich glaube kaum, dass dies ein ernstgemeintes Argument ist, denn die Vergrößerung zielt doch unfraglich auf die Erschließung eines weiter gefassten Kundenkreises ab. Und die werden nicht mit dem Fahrrad kommen!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 25.6.
46.49	Die neue Lärmschutzwand soll höher werden. Aber das ist natürlich wieder nur Symptomvermeidung durch den Bau eines weiteren hohen Bauwerks, welches den anliegenden Gärten das Licht nimmt. Ich bitte zu prüfen, ob es nicht noch andere Möglichkeiten gibt, Lärm einzudämmen: Beispielsweise, die Ursachen einzuengen oder gar zu beseitigen.	Wenngleich eine Reduzierung der Höhe einer Lärmschutzwand aus optischen Gründen verträglicher sein würde, so ist der Anspruch auf Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie der Orientierungswerte nach DIN 18005 der benachbarten Wohnbebauung höher zu werten. Im Übrigen werden mit Einhaltung des erforderlichen Grenzabstandes die nachbarschützenden Belange auf aureichende Besonnung und Belüftung ausreichend berücksichtigt. Im Rahmen der Aktualisierung des Lärmschutzkonzeptes wurden die Maßnahmen weiter optimiert. Mit den Maßnahmen werden die Immissionsrichtwerte und Orientierungswerte der benachbarten Wohnbebauung unterschritten. Ein Verzicht auf die Lärmschutzwände oder eine Reduzierung der Höhe, unter Einhaltung der Immissionsrichtwerte sowie Orientierungswerte wäre nur mit einer kompletten Einhausung der Stellplatzanlage möglich. Dieses würde jedoch zu unverhältnismäßig hohen Kosten führen. Der Anspruch des Nachbarschutzes erstreckt sich auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte. Ein Anspruch auf eine bestimmte Art oder Gestaltung der baulichen Maßnahmen besteht hingegen nicht.
46.50	Muss der Supermarkt denn wirklich von 7:00-22:00 geöffnet sein? Soweit ich weiß bedarf es dazu einer Genehmigung, da das Gewerbe sich in einem Wohngebiet ansiedeln möchte. Das Einverständnis der Anwohner muss ebenfalls gegeben sein. Sind diese Bedingungen erfüllt?	Die Öffnungszeiten werden im Rahmen des Durchführungsvertrages auf werktags von 8.00 bis 21.00 Uhr beschränkt.
46.51	Damit komme ich zum nächsten Punkt: Als Ausgleich zum Verlust der Grünfläche sollen die angrenzenden Gärten dienen. Das kann ja wohl nicht ernst gemeint sein: Die Gärten sind doch schon da!? Eine Ausgleichsfläche soll doch etwas sein, was ungefähr dieselbe Fläche, die nun zubetoniert wurde, an anderer (möglichst naher) Stelle zu erschließen. Man kann doch nicht argumentieren, dass bereits vorhandene Grünflächen als Ausgleichsfläche herhalten sollen, dann könnte man ja auch irgendwo ein Stück Land bereitstellen und Lizenzen zur	Die Aussage, als Ausgleich zum Verlust der Grünfläche sollen die angrenzenden Gärten dienen, ist unzutreffend. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde lediglich beschrieben, dass aufgrund der starken Durchgrünung des angrenzenden Siedlungsbereiches zum einen trotz Verlust der Grünfläche ausreichend Ausweichraum ähnlicher Qualität für Tiere, wie europäische Vogelarten oder Fledermäuse, zur Verfügung steht und zum anderen die Auswirkungen auf das Ortsbild vertretbar sind.

	doppelt- und dreifach- Belegung als Ausgleichsfläche für andere Flächen verkaufen. Des Weiteren sollen die angrenzenden Gärten doch durch Lärmschutzwände abgeschirmt werden, sie sind also gar nicht mehr als Ausgleichsfläche erkennbar.	Dies hat nichts mit einer Ausgleichsfläche im naturschutzrechtlichen Sinn zu tun, die im Zusammenhang mit einem baulichen Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich wird. Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren ist bisher als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt worden. Die Besonderheit an diesem Verfahren ist, dass kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist und damit keine Kompensationsmaßnahmen oder Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Daher wurde im bisherigen Verfahren diesbezüglich keine Ausgleichsfläche im Sinne des Naturschutzrechtes vorgesehen. Mit der Umstellung des Planverfahrens auf ein klassisches Verfahren wurde eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt und die entsprechend erforderlichen Kompensierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. In diesem Zusammenhang wird eine externe Ausgleichsfläche in Querum festgesetzt und der Bebauungsplan um einen externen Geltungsbereich erweitert.
46.52	Außerdem wird die vorhandene Fläche nun immer öfter von der nachwachsenden Generation zum Spielen genutzt. Wird die Stadt nun die angrenzenden Gartenbesitzer dazu anhalten, ihre Gärten öffentlich nutzbar zu machen? Dann hätte man natürlich eine Ausgleichsfläche, aber ob das die Besitzer mitmachen? Es fehlt also immer noch eine nutzbare, adäquate Ausgleichsfläche!	Für den entfallenden Bolzplatz soll an anderer Stelle innerhalb des Stadtteiles eine Ersatzfläche geschaffen werden (siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 27.1).
46.53		**Vorschlag der Verwaltung:** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
47	**Stellungnahme Nr. 47** **Schreiben von *Name* vom 26.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
47.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosen-bruch-Weg“ nehme ich ergänzend zu meinen Einwänden vom 12.08.2014 und 28.01.2016 wie folgt Stellung:	Die Einwendung vom 23.01.2016 ist in lfd. Nr. 39 der Anlage 7b der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen. Eine Stellungnahme des Einwenders mit Datum vom 12.08.2014 liegt der Verwaltung nicht vor. Allerdings eine Stellungnahme der Ehegattin mit gleichlautendem Datum. Diese ist in der Anlage 7a in der lfd. Nr. 52 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
47.2	Die schweren Zweifel an der städtebaulichen Eignung sind keineswegs ausgeräumt: 1. Die Bedenken gegen den klotzartige Nutzbau mit Werbeflächen und -Aufbauten haben sich ganz und gar konkretisiert: die Lärmschutzwand wird nun 3,50 m hoch geplant und die Halle mit Solar-Anlage soll	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4 sowie lfd. Nr. 19.1.

	fast 9 m hoch sein: das ist ein völliger Bruch mit der gesamten übrigen Bebauung. Die Planung auf einem *in die Stadtteilbebauung einbezogenen früheren Bolzplatz* erweist sich damit endgültig als Absurdität.	
47.3	2. Die Zahl der Parkplätze wird durch die (notwendige) Anlage von Fahrradständern reduziert bzw. die Parkplätze sind für ältere Verkehrsteilnehmer und für die neuen Groß-PKW zu eng: eine weitere Absurdität dieses Planungsentwurfs.	Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird ausschließlich nach den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf auf Grundlage der Ausführungsbestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ermittelt. Die Anzahl der geplanten Fahrradabstellanlagen hat keine Auswirkung auf die Anzahl der nachzuweisenden PKW-Stellplätze und ist zusätzlich nachzuweisen. Die Bemessung der Stellplätze und Fahrgassen erfolgt nach den Bestimmungen der Garagen- und StellplatzVO. Die aktualisierte Planung sieht eine größere Fahrbahnbreite und Stellplatzbreite als die Mindestmaße der Garagen- und StellplatzVO vor, um den Kundenkomfort in der Benutzbarkeit der Stellplätze zu erhöhen.
47.4	3. Die Zahlen der nun vorliegenden konkreten Planung übertreffen noch unsere schlimmsten Befürchtungen. Das Kanzlerfeld würde durch den brutalen Bau an dieser zentralen Stelle seinen einmaligen Stadtteil-Charakter unwiederbringlich einbüßen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 19.1.
47.5	Die Stadtplanung wird aus den Fehlern früherer Planer gelernt haben, und deshalb im Jahr 2017 einen solchen kapitalen Fehler sicherlich nicht begehen, dessen Folgen Einwohner und Durchreisende noch für viele Jahrzehnte nur mit Ärger und Kopfschütteln wahrnehmen würden.	Konflikte bei einer Planung in integrierter Ortslage sind im Grundsatz nicht ungewöhnlich. Die kommunale Aufgabe der Sicherung der Nahversorgung in den einzelnen Stadtteilen, entsprechend dem vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzept, wird ernst genommen. Es ist nicht zielführend eine Planung gleich aufzugeben, sobald Konflikte auftauchen, sondern es sollte nach Lösungen gesucht werden, die konfligierenden Belange in einen vertretbaren Ausgleich zu bringen. Das rechtfertigt auch mehrere Anläufe, eine Planung weiter zu bringen.
47.6		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
48	**Stellungnahme Nr. 48** **Schreiben von *Name* vom 27.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
48.1	Wie kann es sein, dass nun eine dritte Auslegung erfolgt, obwohl bisherige Einwände nicht berücksichtigt und Fragen nicht beantwortet wurden? Den aktualisierten Unterlagen sind lediglich filigrane Maßnahmen im Bereich des Lärmschutzes zu entnehmen, ohne dass damit	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit unterliegen der Abwägung. Der Rat der Stadt Braunschweig entscheidet abschließend über die Wertung der Belange und deren Abwägung. Dies erfolgt üblicherweise zum Satzungsbeschluss. Über diese Vorgehensweise wurden die

	zuverlässig der erforderliche Lärmschutz gewährleistet würde, wie unabhängige Akustikgutachten zeigen. Eine Stellungnahme zu weitergehenden Einwänden sowie eine Beantwortung unserer Fragen sind bisher nicht erfolgt.	Bürgerinnen und Bürger in der Empfangsbestätigung informiert.
48.2	Deshalb nehme ich erneut Stellung zu den ausgelegten Planungsunterlagen. 1. <u>Städtebauliche Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB</u> Es bestehen in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Gemeinde hat einen Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die städtebauliche Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird mit der Sicherstellung der Nahversorgung im Stadtteil Kanzlerfeld begründet. Durch die ausgelegten Unterlagen ist nicht belegt, dass es des Vorhabens bedarf, um die verbrauchernahe Nahversorgung insbesondere mit Lebensmitteln auf absehbare Zeit sicherzustellen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 45.11.
48.3	Der Gutachter führt aus, dass für das Jahr 2015 eine Verkaufsfläche von ca. 725 - 750 qm für Nahrungs-/ Genussmittel für die Nahversorgung des Stadtteils Kanzlerfeld ausreiche. Das entspricht dem Gutachten Dr. Acocella aus 2010 und ist nachvollziehbar. Warum 2015 noch 725 - 750 qm Verkaufsfläche ausreichend sind, bereits 2020 aber eine Verkaufsfläche von 1.400 - 1.500 qm erforderlich sein soll - also eine Verdoppelung innerhalb von 5 Jahren-, legt das Gutachten jedoch nicht dar.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 45.12.
48.4	Die für das Neubauvorhaben geplante Verkaufsfläche von 1.200 qm wirft die Frage auf, ob es hier wirklich nur um die Nahversorgung geht. Nach Aussage des verantwortlichen Planers Hr. Meißner im Rahmen der Erläuterung des Planvorhabens auf der Stadtbezirksratssitzung am 21.05.2014 geht es um den Einzugsbereich Lehndorf, Lamme, Kanzlerfeld, Watenbüttel, Völkenrode und das Anziehen von Kundenströmen über die Durchgangsstraße Bundesallee, also weitaus mehr als die Nahversorgung des Stadtteils Kanzlerfeld.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 45.13.
48.5	Der Stadtteil Kanzlerfeld hat ein Nahversorgungszentrum nördlich der Bundesallee, das nach wie vor Flächen zur Verfügung hält für einen Lebensmittelmarkt (ca. 670 qm) und darüber hinaus Erweiterungsmöglichkeiten bietet. Es besteht also ein ausreichendes Raumangebot. Wenn die Vorhabenträgerin	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 45.14.

	die bestehenden Möglichkeiten nicht nutzen möchte, liegt das daran, dass EDEKA als der Mieter des neuen Marktes weitergehende Interessen hat. Es geht letztlich also um die Optimierung der wirtschaftlichen Belange von EDEKA und der Vorhabenträgerin. Diese wirtschaftlichen Belange eines Unternehmens können nicht die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB begründen.	
48.6	Verwiesen sei in diesem Zusammenhang auch auf mehrfache mündliche Begründungen des potenziellen Mieters, der Firma Görge, dass die Vergrößerung der Nahversorgungsflächen insbesondere auch dadurch erforderlich werde, dass an anderer Stelle in Braunschweig – im BRAWO-Park am Bahnhof sowie an der Hamburger Straße - Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.000 qm in Planung seien. Der Lebensmittelmarkt im BRAWO-Park ist mittlerweile fertig gestellt und laut Lokalpresse mit ca. 6.000 qm der größte Deutschlands und wird ebenfalls von EDEKA betrieben. Diese selbst herbeigeführte „Konkurrenz“ durch zentrale Supermärkte kann wohl kaum als Begründung für eine Ausweitung der Nahversorgungsflächen des gleichen Konzerns dienen. Aus Sicht des EDEKA-Konzerns, schon heute Marktführer im Lebensmitteleinzelhandel, dürfte es eher um einen Verdrängungswettbewerb gegenüber konkurrierenden Konzernen gehen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 45.15.
48.7	Aus kommunaler Sicht können demgegenüber Anforderungen an die Nahversorgung nur unabhängig von spezifischen wirtschaftlichen Konzerninteressen in Relation zum jeweiligen Wohngebiet und der Zahl der Einwohner gelten. Durch die Realisierung des Planvorhabens ergäbe sich für den Stadtteil Kanzlerfeld im bestehenden plus neuen Nahversorgungsbereich eine potenzielle Gesamtverkaufsfläche von deutlich über 2.000 qm. Diese Größe benötigt der Stadtteil Kanzlerfeld auch längerfristig nicht, zumal Abnahme und Alterung der Bevölkerung prognostiziert werden. Es ist also damit zu rechnen, dass das Neubauvorhaben zu Lasten anderer Standorte ginge, insbesondere zu Lasten der bestehenden Stadtteilzentren Lehndorf und Kanzlerfeld. Das bestehende Stadtteilzentrum am David-Mansfeld-Weg ist nachbarschaftlich mit Kindergarten und Wichernhaus, Arztpraxen, Apotheke, Imbiss und kleineren Geschäften integriert und von hohem Wert für das Leben im Stadtteil.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 45.16.

48.8	Im Zentrenkonzept Einzelhandel (Stand 2010) wird dazu generell ausgeführt: „Die Lebensmittelmärkte sind ohne Zweifel die wichtigsten Magnetbetriebe in den Stadtteilzentren und anderen integrierten Lagen. Um diese Einrichtungen herum gruppiert sich eine Vielzahl weiterer privater und öffentlicher Dienstleistungen, die einen funktionierenden zentralen Versorgungsbereich arrondieren… Die Nahversorgungsstruktur als wesentliches Element kommunaler Daseinsvorsorge ist in den zentralen Standorten, leistungsfähigen Ortsteilen in den Gemeinden und Stadtteilzentren der Städte (integrierte Versorgungsstandorte) bedarfsgerecht zu modernisieren, zu sichern und zu entwickeln... Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot)… Lebensmittelbetriebe verlassen vielerorts ihre bisherigen Standorte in zentralen Versorgungsbereichen um sich an gut frequentierten Ausfallstraßen neu anzusiedeln. Durch den Wegzug der Frequenzbringer verlieren angestammte Zentren an Attraktivität und auch andere Betriebe verlieren damit häufig ihre wirtschaftliche Existenzgrundlage. In der Konsequenz führt diese Entwicklung zu einer schleichenden Erosion der zentralen Versorgungsbereiche.“	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 45.17.
48.9	Die hier grundsätzlich beschriebene Problematik muss auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Franz-Rosen-bruch-Weg“ berücksichtigt werden. Wenn in diesem Fall der Lebensmittelbetrieb aus dem bisherigen zentralen Versorgungszentrum abgezogen und an die gut frequentierte Ausfallstraße Bundesallee verlagert wird, ist mit der beschriebenen schleichenden Erosion des Stadtteilzentrums mit allen negativen Folgen wie Zunahme von Leerständen Verwahrlosung und Wegfall von Versorgungsbereichen zu rechnen. Das bedeutet für die Bürger in der Konsequenz dann weitere Wege (z.B. zur Post, zur Bank, zum Bäcker, zum Blumenladen…) statt integrierter Nahversorgung.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 45.18.
48.10	Für die kleineren Läden bedeutet es Existenz- und Arbeitsplatzverlust.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.2.

48.11	2. <u>Flächenumwidmung gegenüber der ursprünglichen Planung</u> Bei der ursprünglichen Planung des Wohngebiets Kanzlerfeld Südost war die betreffende Grünfläche freigehalten worden für eine spätere Kindertagesstätte mit angrenzendem Bolzplatz. Der Bolzplatz wird seit jeher aktiv genutzt und ist insbesondere attraktiv durch seine zentrale Lage im Stadtteil. Eine Ausgleichsfläche ist bisher nicht ausgewiesen und in vergleichbar zentraler Lage auch kaum möglich. Halten Sie es für vertretbar, Sport- und Bewegungsmöglichkeiten für zukünftigem Generationen kurzfristigen kommerziellen Interessen unterzuordnen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 27.1.
48.12	Die Annahme, dass zukünftig kein Bedarf an einer Kindertagesstätte mehr bestehe, ist angesichts des Generationenwechsels im Kanzlerfeld nicht nachvollziehbar. Die entsprechende Erhebung liegt einige Jahre zurück und sollte aktualisiert werden. Insbesondere ist auch zu berücksichtigen, dass gegenüber früheren Jahren immer mehr Eltern eine qualifizierte Kleinkindbetreuung wünschen und Kindergärten zunehmend als frühe Bildungseinrichtungen fungieren. Mittlerweile besteht ein Rechtsanspruch auf einen Kinderbetreuungsplatz, was noch vor einigen Jahren nicht der Fall war.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.35.
48.13	3. <u>Dimension der Fläche und des Baukörpers</u> Der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG besagt, dass bei einer raumbedeutsamen Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Laut Planentwurf ist beabsichtigt, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb direkt neben ein reines Wohngebiet zu setzen, obwohl die Orientierungswerte der TA Lärm und der DIN 18005 nicht eingehalten werden und der Bedarf -wie unter Punkt 1 dargelegt- an anderer Stelle weitgehend gedeckt werden kann.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 45.22.
48.14	Die Dimensionierung des Planvorhabens sprengt die Größe der vorhandenen Grundstücksfläche und führt in mehrfacher Hinsicht zu unzumutbaren Nachteilen für das benachbarte Wohngebiet:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 45.23.
48.15	a) Höhe, Länge und Breite des Baukörpers sind in der Gesamtdimension weder stadtbild- noch nachbarschaftsverträglich und	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 45.24.

	führen zusammen mit der vorgesehenen Parkplatzanlage zur fast vollständigen Versiegelung der bisherigen Grünfläche.	
48.16	b) Die geplante Lärmschutzmauer mit einer Höhe von 3,50 m ist für die Nachbarschaft unzumutbar.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 45.25.
48.17	c) Die Ausrichtung des Baufensters ermöglicht keine Integration mit dem bestehenden Einkaufszentrum.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 45.21.
48.18	d) Die Parkplätze sind nicht zur Straße ausgerichtet, sondern zu den angrenzenden Wohngrundstücken, so dass die direkten Anwohner erheblich durch Lärm und Abgase belastet werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 39.12.
48.19	e) Da die Außenfläche für die vorgesehene Anzahl von 65 Parkplätzen sowie die Fahrwege zur Bundesallee und Stauffenbergstraße zu klein ist, ist mit Verkehrschaos auf dem Parkplatz zu rechnen mit allen negativen Begleiterscheinungen (Parksuchverkehr, Lärmemissionen, Feinstaub- und Abgasemissionen).	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 33.46.
48.20	f) Die Werbeanlagen sind offensichtlich auf eine größere Außenwirkung angelegt als die Nahversorgung des Kanzlerfeldes erfordert und ein Fremdkörper im bisherigen ruhigen Stadtteilbild.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 45.29.
48.21	g) Die Lärmschutzeinrichtungen sind, wie die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, ungenügend.	Diese Annahme ist unzutreffend. Das Lärmschutzkonzept ist so ausgerichtet, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm der benachbarten Wohnbebauung eingehalten werden können. Mit der Verfahrensumstellung des Bebauungsplanes wurde das Lärmschutzkonzept aktualisiert und nochmals optimiert, sodass die Immissionsrichtwerte sowie Orientierungswerte für die benachbarte Wohnbebauung unterschritten werden.
48.22	h) Die Idee, mit einer speziellen technischen Konstruktion zu gewährleisten, dass die Lieferfahrzeuge ohne lärmenden Halt in das Rolltor der Lieferzone einfahren können, ist nicht plausibel. Der Lärm erfolgt dann beim Zwischenstopp und ist außerdem von der Verkehrssituation auf dem Parkplatz abhängig, die jederzeit weitere Zwischenstopps erforderlich machen kann, wenn etwa Fußgänger oder Radfahrer kreuzen oder PKW ein- oder ausparken.	Mit dem aktualisierten Lärmschutzkonzept wird auf den externen Haltepunkt für Lieferfahrzeuge zur fernbedienten Öffnung der Lieferzone verzichtet.
48.23	i) Lichtemissionen sind bisher in den Planungsunterlagen noch gar nicht angesprochen. Dabei ergeben sich durch Parkplatzbeleuchtung und Werbeanlagen erhebliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.9.

48.24	Wenn in diesem Zusammenhang darauf verwiesen wird, dass die Lage des Baukörpers in etwa dem bisher festgesetzten Baufenster für die ursprünglich vorgesehene Kindertagesstätte entspricht. so ist das nicht nachvollziehbar. Eine Kindertagesstätte dieser Dimension mit fast vollständiger Flächenversiegelung ist kaum denkbar. Insbesondere waren in der bisherigen Planung dort, wo jetzt die Zufahrtsflächen und die Stellplätze vorgesehen sind, definitiv keine Verkehrsflächen und Stellplatzflächen in der geplanten Größenordnung vorgesehen, sondern lediglich ein Bolzplatz.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 45.32.
48.25	4. <u>Verkehrsproblematik</u> Das Verkehrsgutachten 2014 geht bei einer Verkaufsfläche von 1.200 qm von durchschnittlich 1.030 Kunden/ Tag aus. Es leitet diese Kundenzahl ab aus der Zahl der Kunden/ Tag am alten Standort, der eine Verkaufsfläche von ca. 670 qm aufweist. Unberücksichtigt bleibt auf diese Weise der Mitnahmeeffekt durch zusätzliche Kunden, die nicht im Nahversorgungsgebiet ansässig sind, die aber durch die optisch wirksame Verlagerung an die Ausfallstraße Bundesallee zusätzlich anfallen dürften.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 45.33.
48.26	Gegenüber dem Gutachten 2013 unterscheiden sich die Zahlen außerdem erheblich. Während 2013 noch von 1.380 Kunden/ Tag ausgegangen wurde, sind es 2014 nur noch 1.030 Kunden/ Tag. Aus dieser und weiteren Annahmen resultiert eine Verringerung der Summe der Quell- und Zielverkehre von 1.530 Fahrten/ Tag (2013) auf 980 Fahrten/ Tag (2014). Nachvollziehbar sind die Abweichungen nicht, bitte begründen Sie diese.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 45.34.
48.27	Die im Zusammenhang mit dem Vorhaben auftretenden Verkehrszahlen haben erhebliche Auswirkungen sowohl für Lärmemissionen als auch für den Verkehrsfluss im Wohngebiet. Bisher nicht berücksichtigt ist die Tatsache, dass Fahrten zum bestehenden Einkaufszentrum direkt über die Bundesallee möglich sind, während Ein- und Ausfahrten zum neuen Lebensmittelmarkt über Bundesallee sowie Stauffenbergstraße erfolgen sollen. Die Stauffenbergstraße ist der zentrale Zugang zum gesamten Stadtteilgebiet Kanzlerfeld Südost und bildet einen Engpass, der für zusätzliche Verkehre nicht ausgelegt ist. Dadurch dürfte sich die Stau- und Unfallgefahr in diesem Bereich erhöhen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.5.

48.28	Außerdem steht zu befürchten, dass sich angesichts der durch die räumliche Enge des Grundstücks gegebenen unzureichenden Parkplatzsituation Parksuchverkehr in die benachbarten Seitenstraßen hinein ergibt. Diese sind teilweise Spielstraßen und dafür nicht ausgelegt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 33.46.
48.29	5. <u>Umweltbelange und Nachhaltigkeit</u> Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt, das Artenschutzrecht nur sporadisch in den Blick genommen. Eine Kartierung etwaiger Biotope und im Gebiet vorkommender geschützter Arten, insbesondere von Vogelarten wurde nicht durchgeführt.	Die betroffenen Biotoptypen wurden den Anforderungen entsprechend erhoben und bewertet. Im Wesentlichen aus Scherrasen und angelegten Gehölzstrukturen bestehend, stellen sie keine besonderen naturschutzfachlichen Wertigkeiten dar, weil die beschriebenen Biotope zum einen von Bebauung und Straßen umgeben sind und zum anderen in einem Teilbereich als Bolzplatz genutzt werden. Zu Beginn des Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung wurde die Erforderlichkeit einer gezielten artenschutzrechtlichen Untersuchung mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Eine Erforderlichkeit wurde nicht gesehen. Im Rahmen der Umstellung des Planaufstellungsverfahrens und der damit verbundenen weitergehenden Anforderungen an den umwelt- und naturschutzrechtlichen Ermittlungsumfang wurden die artenschutzrechtlichen Belange durch ein entsprechendes Gutachten gezielt untersucht. Darin wurden neben den Erfassungen der Biotypen gefährdete Pflanzenarten und Fledermäuse untersucht sowie eine Potenzialeinschätzung der Brutvögel vorgenommen. Dabei wurden keine Hinweise auf gefährdete Pflanzenarten, Fledermäuse oder gefährdete Brutvögel sowie entsprechende Quartiere oder Nistplätze vorgefunden. Für den Verlust oder die Beeinträchtigung des natürlichen Lebensraumes werden im Bebauungsplan entsprechende Kompensationsmaßnahmen aufgenommen und durch einen städtebaulichen Vertrag die Pflicht des Vorhabenträgers zur Umsetzung dieser Maßnahmen konkret fixiert.
48.30	Die Behauptung, dass „Ausweichraum ähnlicher Qualität sich ausreichend in der Nachbarschaft des Plangebietes, welche durch große und stark durchgrünte Wohnhausgärten geprägt ist“, zu finden ist, wird nicht belegt. Die Hinweise auf durchgrünte Anliegergrundstücke sind als Kompensation des Wegfalls der Grünfläche mit ihrer besonderen Bedeutung für die Wohnsiedlung nicht ausreichend.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 46.51.

48.31	Die Stadt Braunschweig hat in eigenen Überlegungen („Integriertes Stadtentwicklungskonzept") umfangreiche Kriterien für die zukünftige Stadtplanung vorgestellt. Dabei spielten Ressourcen- und Flächenverbrauch sowie Klimaverträglichkeit zu Recht eine große Rolle. Der Grundsatz der Nachhaltigkeit sollte bei jeder Planung berücksichtigt werden.	Die zitierten Belange im Hinblick auf die Nachhaltigkeit einer Planung ist keine „Neuentwicklung“ von Planungsgrundsätzen im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK). Es handelt sich dabei um allgemeine Planungsgrundsätze, die in § 1 und § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) definiert sind und grundsätzlich bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.
48.32	Im Rahmen der Erläuterung des Bebauungsplanverfahrens „Franz-Rosenbruch-Weg" wies Herr Meißner als verantwortlicher Planer auf der Stadtbezirksratssitzung am 21.05.2014 darauf hin, dass das Vorhaben sich auf einen zeitlichen Horizont von 10 Jahren beziehe, wie heute allgemein für derartige Vorhaben des Lebensmitteleinzelhandels üblich. Das bedeutet, dass längerfristig mit diesem Vorhaben keineswegs die Nahversorgung des Stadtteils Kanzlerfeld gesichert wäre. Die wertvolle Grünfläche wäre jedoch dauerhaft vernichtet.	Der von dem Planer genannte Zeithorizont von 10 Jahren bezog sich auf den im Lebensmitteleinzelhandel üblichen Zeitrahmen für Mietverträge, der gleichzeitig die Basis für die Betrachtung einer Amortisation der baulichen Anlage darstellt. Das ist nicht zwingend gleichzusetzen mit der zu erwartenden Betriebsdauer. Der von dem Betreiber geführte vergleichbare Markt in Mascherode erfreut sich auch nach Ablauf von 10 Jahren größter Beliebtheit. Im Übrigen ist die Sicherung der Nahversorgung auch durch einen Neubau in integrierter Lage Ausdruck von Nachhaltigkeit. Durch eine attraktive zukunftsorientierte Nahversorgung kann die Bevölkerung fußläufig sich mit Gütern des täglichen Bedarfs eindecken ohne auf motorisierte Fahrzeuge zurückgreifen zu müssen, um sich in anderen Stadtteilen zu versorgen und damit zusätzlichen Verkehr und Belästigung benachbarter Anwohner anderer Lebensmittelbetriebe auslösen.
48.33	Gehen Sie bitte davon aus, dass die Bewohner des Kanzlerfeldes den ruhigen und grünen Charakter ihres Stadtteils schätzen und häufig unter diesem Aspekt hier Wohneigentum erworben haben. Dies wurde u.a. auf verschiedenen Bürgerversammlungen zur Überplanung der Bundesallee deutlich. Insbesondere die Erhaltung des Alleecharakters der Bundesallee und die Erhaltung des grünen Eingangsbereiches zum Stadtteil wurden dort sehr hoch gewichtet.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 45.40.
48.34	Bisher berücksichtigt die Planung diese Bürgerinteressen nicht. Es entsteht der Eindruck, dass spezifische wirtschaftliche Interessen dominieren. Die Stadt hat die Interessen aller ihrer Bürger zu berücksichtigen und eine Güterabwägung vorzunehmen, welchen möglichen Vorteilen welche Nachteile gegenüber stehen. Allein schon die Menge von Unterschriften zum Erhalt des bestehenden Stadtteilzentrums mit integriertem Lebensmittelmarkt, die Anzahl der bisherigen Einwendungen gegen das Planvorhaben und die Dauer der Auseinandersetzung weisen ganz offensichtlich darauf hin,	Zu den in § 1 und § 1a (BauGB) definierten zu berücksichtigenden Belange und allgemeinen Planungsgrundsätzen gehören die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Umweltschutzes, Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzept ebenso wie die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. „Zu berücksichtigen“ bedeutet jedoch nicht, dass jeder Belang sich mit gleicher Wertigkeit durchzusetzen

	dass hier dringender Korrekturbedarf besteht. Erfreulicherweise beschreitet Braunschweig mit der Initiative „Denk dir deine Stadt“ den Weg zu mehr Bürgerbeteiligung und Demokratie. Bitte berücksichtigen Sie in dem Zusammenhang die Argumente der direkt betroffenen Bürgerinnen und Bürger als Experten in eigener Sache.	vermag. Die unterschiedlichen zu beachtenden und zu berücksichtigenden Belange stehen vielfach in gegenseitigem Konflikt. Im Rahmen der Abwägung müssen die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen werden und eine Entscheidung getroffen werden. Wenn bei konfligierenden Belangen kein Ausgleich geschaffen werden kann, kann die Entscheidung auch zugunsten oder zulasten eines Belanges getroffen werden. Der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung zugunsten des gesamten Stadtteiles Kanzlerfeldes, unter Berücksichtigung der im Einzelhandelskonzept der Stadt Braunschweig formulierten Planungsziele wird ein sehr hoher Stellenwert beigemessen. Die Belange der persönlichen Betroffenheit direkt benachbarter Grundstückseigentümer werden insofern berücksichtigt, dass die Planung gesetzliche Grenzwerte und Immissionsrichtwerte einhalten muss. Die Dauer des Verfahrens ist dem Umstand geschuldet, bei den konfligierenden Belangen einen gerechten und vertretbaren Ausgleich zu schaffen und dort, wo sich im Laufe des Verfahrens ein konkreter Bedarf ergab, Nachbesserungen in der Planung durchzuführen. Im Übrigen liegt der Verwaltung zwischenzeitlich eine Unterschriftenliste von ca. 480 Bürgerinnen und Bürgern vor, die sich für den Bau eines neuen Lebensmittelmarktes aussprechen.
48.35		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Das Bebauungsplanverfahren wird auf ein „Normalverfahren“ umgestellt. Im Rahmen der Verfahrensumstellung werden ein Umweltbericht sowie eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung erstellt und die Eingriffe kompensiert oder ausgeglichen. Das Lärmschutzkonzept wurde umfassend geändert. Der Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend angepasst. Der geänderte Bebauungsplanentwurf einschließlich Umweltbericht wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
49	**Stellungnahme Nr. 49 Schreiben von *Name* vom 29.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
49.1	Gegen den o.a. Bebauungsplan OE 39 lege ich hiermit Widerspruch ein. Meine Begründung ergibt sich aus der Tatsache, dass die	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit unterliegen der Abwägung. Der Rat der Stadt Braunschweig

	unten formulierten Fragen noch nicht hinreichend geklärt wurden. Im übrigen bin ich der Meinung, daß der Abwägungsprozess der gegenseitigen Argumente nicht genügend stattgefunden hat. Im Rahmen Ihrer propagierten bürgernahen Verwaltung bitte ich um Auskunft zu folgenden Fragen:	entscheidet abschließend über die Wertung der Belange und deren Abwägung. Dies erfolgt üblicherweise zum Satzungsbeschluss. Über diese Vorgehensweise wurden die Bürgerinnen und Bürger in der Empfangsbestätigung informiert.
49.2	Die Anzahl der LKW-Bewegungen sind nicht amtlich ermittelt werden, sondern man hat dem Antragsteller vertraut. Sind andere Fälle bekannt, in denen man ohne amtliche Ermittlungen den mit subjektiven Interessen des Antragstellers beladenen Angaben einfach vertraut hat?	Für die Ermittlung der Anzahl an LKW-Bewegungen bestehen keine amtlichen Richtzahlen. Die vom Vorhabenträger angegebenen Zahlen wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens von einem anerkannten Fachbüro auf Plausibilität überprüft. Im Rahmen der Planüberarbeitung wurden für die Belieferung des Marktes die Fahrzeugbewegungen nochmals überprüft und nunmehr Belieferungen mit 2 Lkw > 3,5t und 8 Kleintransporter pro Tag prognostiziert. Im Übrigen steht es im Interesse der Vorhabenträgerin mit realistischen und belastbaren Annahmen und Prognosen zu agieren. Auf dieser Grundlage wurde das Schallschutzkonzept entwickelt. Die Vorhabenträgerin wird mit dem Durchführungsvertrag dazu verpflichtet, bei der Realisierung des Vorhabens die im Lärmgutachten zugrunde gelegten lärmtechnischen Annahmen einzuhalten. Bei einer Verwendung von unrealistischen Prognosewerten würde sich die Vorhabenträgerin bei der späteren Betriebsführung behindern.
49.3	Welche die Ausnahme rechtfertigenden gewichtigen Gründe gab es für ein beschleunigtes Verfahren, das die sonst üblichen Prüfungen und Maßnahmen ausschließt?	Der Gesetzgeber hat das beschleunigte Verfahren erstmalig mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) von 2013 eingeführt unter anderem für Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Verwaltung hatte nach damaligen Kenntnisstand die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gesehen und den politischen Gremien eine entsprechende Anwendung vorgeschlagen.
49.4	Haben Sie einen naturschutzfachlichen Eingriffsausgleich vorgesehen, auf den man sonst immer großen Wert legt – insbesondere den Ersatz der Grünfläche und des Baumbestandes?	Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren ist bisher als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt worden. Die Besonderheit an diesem Verfahren ist, dass kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist und damit keine Kompensationsmaßnahmen oder Ausgleichsflächen festzusetzen sind. Daher wurde im bisherigen Verfahren diesbezüglich keine Ausgleichsfläche im Sinne des Naturschutzrechtes vorgesehen. Mit der Umstellung des Planverfahrens auf ein klassisches Verfahren wurde eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt und die entsprechenden Kompensierungsmaßnahmen

		und Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. In diesem Zusammenhang wird eine externe Ausgleichsfläche in Querum festgesetzt und der Bebauungsplan um einen externen Geltungsbereich erweitert.
49.5	Gehen die Stellflächen und Fahrgassen in die Prüfung der Einhaltung der GRZ ein?	Nach § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Dabei darf die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) bis zu einem bestimmten Grad überschritten werden. Zur Klarstellung wurde per textlicher Festsetzung zum Bebauungsplan geregelt, dass eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 zulässig ist. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.
49.6	Mit wieviel LKW über 3,5 Tonnen und wieviel sonstigen Lieferfahrzeugen am Tag rechnet man in anderen Städten durchschnittlich bei einem Vollsortimenter von 1200 qm Verkaufsfläche? Zählen dazu auch die Entsorgungsfahrzeuge z.B. für Müll und Leergut?	Durchschnittswerte sind nicht bekannt. Es kommt auf den konkreten Einzelfall an. Die Entsorgung wird so organisiert, dass Leergut bei Lieferung direkt von den Zulieferern direkt mitgenommen wird. Die Entsorgung von Müll erfolgt über ein gesondertes Müllfahrzeug, dass einmal pro Woche anstelle einer LKW-Lieferung eingesetzt wird. Im Verkehrsgutachten wird dies entsprechend berücksichtigt
49.7	Welche Standorte in unmittelbarer Nähe des bisherigen Bolzplatzes Franz-Rosenbruch-Weg halten Sie überhaupt als Ersatz für möglich?	Es ist nicht ersichtlich, für welche Flächennutzung ein Ersatz gemeint ist. Sofern es um den Ersatz der Bolzplatznutzung geht, sei auf die Stellungnahme zu lfd. 3.17 verwiesen.
49.8	Wird eine neue Vorhaltefläche für eine Kita ausgewiesen werden?	Wie in der Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.35 dargelegt, kann auf die Vorbehaltsfläche für eine Kita an dieser Stelle verzichtet werden, weil der wohnortnahe Bedarf innerhalb des Stadtbezirkes Lehndorf-Watenbüttel gedeckt ist. Insofern erübrigt es sich, eine neue Fläche als Ersatz festzuschreiben.
49.9	Ist eine Flächen-Untersuchung auf Kampfmittel durchgeführt worden - insbesondere wegen der erhöhten Bombardierung dieses Forschungs-Gebietes im 2. Weltkrieg?	Eine Flächenuntersuchung auf Kampfmittel hat noch nicht stattgefunden. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange während des Bebauungsplanverfahrens wurde darauf hingewiesen, dass aus Sicherheitsgründen vor einer Bebauung das Plangebiet auf Kampfmittel zu sondieren ist. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen worden und wird auch in der Baugenehmigung als Hinweis aufgenommen. Grundsätzlich ist eine Sondierung durch den Bauherrn oder Grundstückseigentümer zu veranlassen.
49.10	Wie erklären Sie den Unterschied der Verkehrsgutachten 2013 und 2014, d.h. eine Absenkung von 1380 Kunden pro Tag in	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 45.34.

	2013 auf 1030 Kunden /Tag in 2014 -insbesondere vor dem Hintergrund der Hoffnungen eines jeden Investors? Warum weichen Sie von den Kennzahlen im Lebensmitteleinzelhandel ab, der von 1637 Kunden/ Tag bei mittlerer Verkaufsfläche von 1390 qm ausgeht?	
49.11	Aufgrund welcher Tatsachen wurde das Verkehrsaufkommen gegenüber dem Gutachten aus 2014 erheblich nach unten korrigiert, insbesondre die unglaubliche Absenkung der LKW-Fahrten von 10 auf 2 pro Tag?	In dem anfänglichen Arbeitsstand des Verkehrsgutachtens 2013 wurden 10 LKW-Anlieferungen allgemein angenommen in Bezug auf die Beurteilung der vorhabensbedingten Verkehrsbewegungen und deren Auswirkungen auf die umliegenden öffentlichen Verkehrsanlagen, insbesondere der Leistungsfähigkeit der Kreuzung Bundesallee/ Stauffenbergstraße. Im Bearbeitungsstand 2014 wurde dies differenziert auf 2 Anlieferungen mit LKW und 8 Anlieferungen mit Lieferfahrzeugen. Bezogen auf die zu beurteilenden Aspekte der verkehrlichen Auswirkungen im Hinblick auf die Anzahl der Verkehrsbewegungen ist dies unerheblich. Die Differenzierung wurde vorgenommen, da die beiden Fahrzeugarten sich lärmtechnisch unterschiedlich auswirken und die Grundannahmen des Verkehrsgutachtens und des Lärmgutachtens sinnvollerweise identisch sein sollten.
49.12	Warum wird die Stauffenbergstrasse zwischen Ampel und Einfahrt in den Supermarkt nicht dem ausserordentlich erhöhten Verkehrsaufkommen angepasst (Abbiegespuren etc.)?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.5.
49.13	Warum werden die Verkehrsstaus für alle Anwohner dieses grossen Siedlungsgebietes unzureichend berücksichtigt? Finden doch die Rangierfahrten über die gesamte Strassenbreite bis in den Kreuzungsbereich Stauffenbergstrasse/ Julius-Leber-Strasse statt.	Mit Hilfe von Kurvenschablonen wurde überprüft, dass das Einbiegen eines 3-achsigen LKW aus der Ladezone in die Stauffenbergstraße nach Norden ohne Inanspruchnahme der Gegenfahrbahn möglich ist. Der eigentliche Einmündungsbereich Juliusstraße/ Stauffenbergstraße wird von der Ausfahrt nicht direkt betroffen. Im Hinblick auf die unter lfd. Nr. 4.5 erläuterte Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens Bundesallee/ Stauffenbergstraße würde bei 2 LKW-Lieferungen pro Tag auch bei einer außerplanmäßigen Inanspruchnahme der Gegenfahrbahn keine nennenswerte Staubildung erzeugt werden.
49.14	In welcher Form werden die Einsprüche allen Ratsmitgliedern zur Kenntnis gebracht? Wird eine vorgeschriebene Abwägungstabelle erstellt?	Über die Berücksichtigung der Einwendungen wird der Rat der Stadt Braunschweig entscheiden in Form eines formalen Beschlusses. Dies in Form einer Abwägungstabelle aufzubereiten, ist nicht vorgeschrieben, bei der Stadt Braunschweig aber üblich und hat sich bezüglich der Übersichtlichkeit bewährt.

49.15	Hat man Anspruch auf Benachrichtigung über das Ergebnis des bevorstehenden Behandlungs-Prozesses?	Auf Grundlage von § 3 Abs. 2 BauGB ist das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen, die fristgerecht während der öffentlichen Auslegungen abgegeben wurden, den Personen mitzuteilen, die eine Stellungnahme abgegeben haben.
49.16	Wird der Ortsrat gemäß seinem Antrag in Form einer weiteren Anhörung in das Verfahren zum Satzungsbeschluss eingebunden? Werden die Unterlagen zum Satzungsbeschluss allen Mitgliedern des Stadtbezirksrates mindesten 3 Wochen vor dessen Sitzung zugestellt werden - wie von ihm gefordert?	Nach den Bestimmungen des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) ist der Stadtbezirksrat spätestens anzuhören, wenn die Behördenbeteiligung abgeschlossen ist. In Braunschweig erfolgt die Anhörung zum Aufstellungsbeschluss und zum Beschluss über die öffentliche Auslegung. Der Wunsch des Stadtbezirksrates, sich mit den einzelnen Einwendungen zu dem Bebauungsplanentwurf und den entsprechenden Abwägungsvorschlägen auseinanderzusetzen ist nachzuvollziehen, kann aber nicht zugesagt werden.
49.17	Ich bitte um Antwort bis zum 25. Februar 2017 und nicht erst nach 3 Jahren (!) - wie ich nach meinem ersten Einspruch dann lediglich eine Information erhalten habe, daß der Bebauungsplan noch einmal ausgelegt würde.	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit unterliegen der Abwägung. Der Rat der Stadt Braunschweig entscheidet abschließend über die Wertung der Belange und deren Abwägung. Dies erfolgt üblicherweise zum Satzungsbeschluss. Über diese Vorgehensweise wurden die Bürgerinnen und Bürger in der Empfangsbestätigung informiert.
49.18		**Vorschlag der Verwaltung:** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
50	**Stellungnahme Nr. 50** **Schreiben von *Name* vom 10.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
50.1	Ich wiederhole hiermit meine Einwendungen vom 08.08.2014 gegen das geplante Bauvorhaben, da die Änderungen im neu ausgelegten Bebauungsplan den meisten Argumenten meines Widerspruchs in keiner Weise Rechnung tragen.	Die Stellungnahme ist in lfd. Nr. 25 der Anlage 7a der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
50.2	Hier noch mal die wesentlichsten Argumente daraus: Das geplante Gebäude ist zu groß, zu hoch und fügt sich auch von seiner optischen Gestaltung her in keiner Weise in die bestehende Bebauung ein. Es gehört aufgrund seiner Ausmaße und seines Erscheinungsbildes und der von ihm ausgehenden Emissionen nicht in ein reines Wohngebiet, nicht mal in ein allgemeines Wohngebiet, sondern vielmehr in ein Gewerbegebiet, auch im Hinblick auf das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4.
50.3	Das Argument der Stadt, sie hätte für die Nahversorgung der Bürger zu sorgen und ohne den geplanten Neubau würde Herr	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2.

	Görge seinen Standort im Kanzlerfeld als unrentabel aufgeben, so dass die Nahversorgung gefährdet wäre, vermag in keiner Weise zu überzeugen: Der bestehende Görgemarkt floriert bestens, denn wann immer ich den Laden betrete, sind dort zahlreiche Kunden anzutreffen, besonders natürlich von Donnerstag bis Samstag. Hat Herr Görge denn entsprechende Bilanzen des Kanzlerfelder Görgemarktes vorgelegt, aus dem die Unrentabilität des Ladens in der jetzigen Form zweifelsfrei zu entnehmen ist? Der bestehende Görgemarkt reicht von seiner Größe her aus, um die Nahversorgung der Kanzlerfelder sicher zu stellen. Die geplante erhebliche Vergrößerung durch den Neubau kommt lediglich dem Streben Herrn Görges nach Gewinnmaximierung entgegen, weil er hofft, durch den Neubau noch mehr Kunden aus dem Durchgangsverkehr auf der Bundesallee abzugreifen. Die damit verbundenen Nachteile (Lärm, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Zerstörung des Stadtbildes) sind dann von den Anwohnern zu tragen, obwohl sie kein Interesse an dem Neubau haben.	
50.4	In ihrem „Standortkonzept Zentrale. Versorgungsbereiche von 2010" spricht sich die Stadt dafür aus, lediglich als Ausnahmeregelung (!!!) in Stadtquartieren mit mindestens 5.000 Einwohnern im Nahbereich eines Marktstandortes die Bruttogeschossfläche eines Vollsortimenters bis zu 1500 m² zuzulassen, sofern dadurch keine benachbarten Zentren negativ tangiert werden. Zunächst einmal stellt sich hier die Frage, was die Stadt zu so einer Aussage bewogen hat? War diese Regelung auf Drängen von Unternehmerseite erfolgt oder welche sachlich nachvollziehbaren Argumente lagen dem zu Grunde? Darf es denn sein, dass eine solche Ausnahmesituation hier schon deshalb angenommen wird, weil ein Unternehmer mit der Schließung seines Geschäftes droht, sofern man all seine Wünsche nicht erfüllt?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.3.
50.5	Im Acocella-Gutachten von 2004 ist für Braunschweig im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein Versorgungsgrad von 107 % ermittelt worden. Seit dem Gutachten von 2004 sind in Watenbüttel und Lehndorf ein neuer Lidl-Markt und ein neuer Rewe-Markt gebaut worden, zudem wurden die bestehenden Märkte Aldi und Penny durch größere Neubauten ersetzt. Dies hat sich	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.4.

	auch positiv auf die Nahversorgung im Kanzlerfeld ausgewirkt. Der sehr gute Versorgungsgrad in Braunschweig bedeutet aber auch, dass jeglicher zusätzliche Markt oder massive Flächenerweiterungen im Bestand nicht per se zu einer weiteren Angebotsverbesserung führen. Vielmehr würden dadurch lediglich Umsatzumverteilungen und ggf. Betriebsschließungen gefördert werden...."	
50.6	Ein riesiger neuer Markt im Kanzlerfeld würde diese benachbarten neuen Geschäfte massiv negativ beeinflussen! Deshalb brauchen wir keinen neuen, überdimensionierten Lebensmittelmarkt im Kanzlerfeld, da dieser die Struktur der Nachbarzentren massiv schädigen würde! Was wir in den Ortsteilen Watenbüttel/ Kanzlerfeld/ Lehndorf dringend brauchen wäre ein Drogeriemarkt wie z.B. DM oder Rossmann!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.5.
50.7	Der notwendigen Nahversorgung dient ein Lebensmittelvollversorger nach Maßgabe der Fachleute auch nur dann, wenn man ihn gut zu Fuß erreichen kann. Um zu ermitteln, welche Einwohner von einer sogenannten Nahversorgung erfasst werden, wird um bestehende Einkaufsmöglichkeiten in der Regel mit einem Radius von 500m ein Kreis gezogen. Tut man dies sowohl beim bestehenden als auch beim neu geplanten Görgemarkt, erkennt man unschwer, dass 2/3 der Bevölkerung im Kanzlerfeld auch nach dem Neubau weiterhin von der Nahversorgung abgeschnitten sein werden! Sie müssten weiterhin ins Auto steigen, wenn sie einkaufen wollen!!!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.6.
50.8	Anstatt sich also von Herrn Görge „unter Druck setzen zu lassen", wäre es für die Kanzlerfelder deshalb kein großer Mehraufwand, in nicht mal 5 Minuten zum Einkaufen nach Watenbüttel oder Lehndorf zu fahren, wenngleich ein eigener kleiner Laden in unserem Quartier durchaus angenehm wäre.	Hierdurch wird jedoch unnötiger Mehrverkehr verursacht, der sich schädlich auf die Umwelt und andere betroffene Wohnbevölkerung auswirkt. Im Übrigen siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 29.11.
50.9	Die Aufgabe der Grundversorgung übernehmen heute statt der Tante Emma-Läden im übrigen Discounter wie ALDI und überschaubare Läden wie der REWE-Markt in Watenbüttel und nicht Großmärkte wie der jetzt geplante Görgemarkt!!! Deshalb macht es eher Sinn, für die Nahversorgung in jedem Stadtteil solche kleinen Geschäfte zu haben!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.8.
50.10	Für die gehobeneren Ansprüche hinsichtlich Auswahl und Marken genügen einige wenige Großsortimenter wie Realkauf ,wie sie Herrn Görge jetzt wohl für das Kanzlerfeld vorschweben!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.9.

	Diese sollten dann aber strategisch günstig im Stadtgebiet in Gewerbegebieten verteilt werden, damit sie von möglichst vielen Leuten verkehrstechnisch gut erreicht werden können und sich nicht störend auf Wohnbebauung auswirken können.	
50.11	Als Begründung für ihren Bebauungsplan verweisen sie auf ein Gutachten, nach dem der Gutachter für das Kanzlerfeld für 2015 ein Nahversorgungspotential für Nahrungs- und Genussmittel von 725-250 m² sieht, das bis 2020 auf 1400-1500m² ansteigen soll! Die Zahlen für 2015 erscheinen realistisch, dann würde aber ein unwesentlich größerer Markt als der bisherige völlig ausreichen!!! Die Zahlen für 2020 sind völlig utopisch, es sei denn, die Einwohnerzahl würde sich bis dahin verdoppeln!!! Wenn der erwartete Kundenzulauf allerdings durch den Durchgangsverkehr der Bundesallee erwartet wird, dann kann ich nur sagen, dass wir Kanzlerfelder nicht bereit sind, unser Wohngebiet durch einen Gewerbebetrieb verschandeln zu lassen, dessen Hauptnutznießer ortsfremde Personen und der Betreiber sind!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.10.
50.12	Insofern lässt die Stadt auch bei dem erneut ausgelegten Bebauungsplan nach wie vor eine baurechtlich vorgeschriebene Interessenabwägung vermissen, indem sie einseitig den monetären Interessen Herrn Görges den Weg ebnet und die berechtigten Interessen der Anwohner nicht angemessen würdigt! Wohin soll es führen, wenn wir uns von einem Geschäftsmann derart unter Druck setzen lassen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.11.
50.13	Warum lässt die Stadt die Kanzlerfelder Einwohner nicht über Für und Wider des geplanten Görge-Marktes im Vergleich zu einem kleineren Markt wie bisher abstimmen? **Unser Stadtteil- unsere Entscheidung!** Das wäre gelebte Demokratie und würde auch dem Anschein von Korruption und Vetternwirtschaft entgegenwirken.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.12. Im Übrigen liegt der Verwaltung zwischenzeitlich eine Unterschriftenliste von ca. 480 Bürgerinnen und Bürgern vor, die sich für den Bau eines neuen Lebensmittelmarktes aussprechen.
50.14		**Vorschlag der Verwaltung** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
51	**Stellungnahme Nr. 51** **Schreiben von *Name* vom 25.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
51.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39 nehme ich zu den am 23.12.2016 erneut ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung:	Die Stellungnahmen sind in lfd. Nr. 11 der Anlage 7a sowie lfd. Nr. 9 der Anlage 7b der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.

	Ich hatte bereits im August 2015 als auch im Januar 2016 Einspruch gegen das Bauvorhaben eingelegt. Auch in der erneuten Auslegung sind meine Einspruchspunkte nicht berücksichtigt worden. Daher muss ich erneut Einspruch einlegen.	
51.2	Ich hoffe, dass meine Eltern noch möglichst lange in ihrem Haus in unmittelbarer Nähe des geplanten Bauvorhabens wohnen können. Sie bauten damals in einem Reinen Wohngebiet. Mir ist es vollkommen unverständlich, dass hier auf der einzigen grünen Freifläche ein gewerblicher Zweckbau dieser gewaltigen Dimension errichtet werden soll und kann. Er passt absolut nicht in das Gefüge des Wohngebietes. 1. Ansiedeln eines Vollsortimenters in einem Reinen Wohngebiet 2. Schallimmission 3. Parkplatzangebot	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4.
51.3	1. Jetzt soll auf der Ecke Bundesallee/ Stauffenbergstraße, die letzte verbliebene grüne Lunge, ein industrieähnliche Bau errichtet werden, der in das umgebende Reine Wohngebiet nicht passt. Der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG besagt, dass bei einer raumbedeutsamen Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander derart zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet so weit wie möglich vermieden werden. Dass dieser Grundsatz überhaupt Beachtung gefunden hat, ist dem Planentwurf und den weiteren Unterlagen nicht, nach wie vor auch nicht ansatzweise zu entnehmen. Einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb direkt neben ein Reines Wohngebiet zu setzen, ist im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz schon sehr einseitig und missachtet die Rechte der Anwohner und Eigentümer schwerwiegend.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.1.
51.4	2. Durch einen solchen Betrieb werden Schallimmissionen erzeugt durch Liefer- und Parkplatzverkehr, Einkaufswagen und Kühlung.	Die genannten Emissionen sind bei den Ermittlungen des Schallschutzkonzeptes berücksichtigt worden.
51.5	Die zur Verfügung stehende Gesamtfläche ist zu klein, um einerseits die überdimensionierte Verkaufshalle und andererseits 65 Parkplätze zur Verfügung zu stellen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 39.3.
51.6	Unmittelbar angrenzend an die Fläche ist im Osten und im Süden eine Wohnbebauung. Die Erhöhung der Lärmschutzvorrichtungen auf 3,50 Meter bzw. 2,00 Meter beheben die Beeinträchtigung durch den Betrieb nicht.	Mit den ermittelten Höhen der Schallschutzwände von 3,5 m an der östlichen und 2,0 m an der südlichen Grundstücksgrenze sowie weiteren dem Schallschutzkonzept zugrunde gelegten Maßnahmen, wie lärmarme

		Einkaufswagen und Ausführung der Fahrgassen in Asphalt etc., werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten.
51.7	Die Ventilatoren auf dem Hallenbau liegen in einer Höhe, die sich über der Oberkante der Lärmschutzvorrichtungen befindet. Damit verfehlen die Lärmschutzvorrichtungen teilweise ihr Aufgabe.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 40.4.
51.8	3. Nach den vorgelegten Plänen ist ein Markt mit 1200 Quadratmeter Verkaufsfläche geplant. Bei der Größe wird also eine Kundschaft angesprochen, die den Markt nicht nur zu Fuß oder per Fahrrad erreichen kann. Lt. § 47 Abs. 4 Niedersächsische Bauordnung müssen ausreichend Einstellplätze auf der eigenen Fläche zur Verfügung gestellt werden. Die geplanten 65 Parkplätze sind für die Größe des Marktes keinesfalls ausreichend. Es ist zu befürchten, dass die umgebenden Straßen mit vollgeparkt werden. Das aber darf bei einem Neubau nicht billigend mit einkalkuliert werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 33.46.
51.9	Die ohnehin äußerst knapp bemessene Verkehrssituation wird dadurch noch verschlimmert, dass über den Parkplatz mit den sehr schmalen Fahrgassen noch der Anlieferverkehr neben den kleinen LKW's auch große LKW‘ s mit Auflieger fahren müssen.	Für die Belieferung sind insgesamt 8 Lieferungen mit Kleinlieferfahrzeugen und 2 Lieferungen mit LKW pro Tag prognostiziert worden. Die Lieferfahrtbewegungen über die Stellplatzanlage erfolgt im Schritttempo. Eine unzumutbare Gefährdung von Fußgängern ist nicht erkennbar. Bei 2 Lieferungen pro Tag mit LKW ist eine mögliche kurzzeitige Beeinträchtigung der Verkehrsabwicklung des Kundenverkehrs hinnehmbar. Im Übrigen wurde im Rahmen der Aktualisierung der Planung die Fahrgassen der Stellplatzanlage um 0,9 m verbreitert, was den Nutzungskomfort der Stellplatzanlage erhöht.
51.10	Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft in dem Reinen Wohngebiet sind nicht richtig ermittelt, beurteil und bewertet worden. Aus diesem Grund darf der vorgelegte Bebauungsplan nicht genehmigt werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.20.
51.11		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
52	**Stellungnahme Nr. 52 Schreiben von *Name* vom 25.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
52.1	Gegen das Bauvorhaben habe ich bereits im Januar 2016 Einspruch eingelegt. Auch in der erneuten Auslegung sind meine Einspruchspunkte nicht berücksichtigt worden. Daher muss ich erneut Einspruch einlegen.	Die Stellungnahme ist in lfd. Nr. 34 der Anlage 7b der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.

52.2	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39 nehme ich zu den am 23.12.2016 erneut ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung: Ich hoffe, dass meine Eltern noch möglichst lange in ihrem Haus in unmittelbarer Nähe des geplanten Bauvorhabens wohnen können. Sie bauten damals in einem Reinen Wohngebiet. Mir ist es vollkommen unverständlich, dass hier auf der einzigen grünen Freifläche ein gewerblicher Zweckbau dieser gewaltigen Dimension errichtet werden soll und kann. Er passt absolut nicht in das Gefüge des Wohngebietes. 1. Ansiedeln eines Vollsortimenters in einem Reinen Wohngebiet 2. Parkplatzangebot 3. Schallimmission	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4.
52.3	1. Ansiedeln eines Vollsortimenters in einem Reinen Wohngebiet Jetzt soll auf der Ecke Bundesallee/ Stauffenbergstraße die letzte verbliebene grüne Lunge, ein industrieähnliche Bau errichtet werden, der in das umgebende Reine Wohngebiet nicht passt. Der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Planungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG besagt, dass bei einer raumbedeutsamen Planung die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander derart zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet so weit wie möglich vermieden werden. Dass dieser Grundsatz überhaupt Beachtung gefunden hat, ist dem Planentwurf und den weiteren Unterlagen nicht, ja sogar nicht ansatzweise zu entnehmen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.1.
52.4	Die Verkaufshalle hat eine Grundfläche von 60 m mal 34 m und eine Höhe von 7,25 m bzw. mit den technischen Dachaufbauten von rd. 8.50 m – und das direkt neben einem Reinen Wohngebiet. Der gebotene Trennungsgrundsatz ist sehr einseitig und missachtet die Rechte der Anwohner und Eigentümer schwerwiegend. Zum Vergleich: Das Haus meiner Eltern hat ein Satteldach, dessen Firsthöhe 6,70 m ist.	Der Trennungsgrundsatz bezieht sich auf unterschiedliche Nutzungsarten, die sich gegenseitig beeinträchtigen können, nicht aber auf die Größe oder Gestalt eines Baukörpers. Bezüglich der Verträglichkeit des geplanten Baukörpers mit der Umgebung im Hinblick auf die Größe und Bauform siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4.
52.5	Es muss doch jetzt nicht ein solcher Zweckbau dieses Ausmaßes in eine bewusst belassene Grünfläche eingequetscht werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 39.3 sowie zu lfd. Nr. 19.1.
52.6	Als Verkaufsfläche sollen 1200 qm dienen. Nach den heutigen Prognosen werden bei Neubauten von Volldiscountern schon in	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 19.5.

	10 Jahren eine dann notwendige Verkaufsfläche von 1600 qm anvisiert. Dann aber ist die Wiese zubetoniert und eine große Halle steht darauf. Und was passiert dann? Wird dann der Wert der Gegend dadurch weiter gemindert, dass ein so genannter „Schrauberbetrieb“ Einzug hält. Meine Eltern aber haben in einem Reinen Wohngebiet gebaut.	
52.7	Die Gesamthöhe ist mit Sicherheit mit einigen einzeln stehenden Häusern verträglich, aber aufgrund der Länge des Bauobjekts (50 m) passt sich dieses nicht in die umliegende Bebauung ein.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4.
52.8	2. Parkplatzangebot Nach den vorgelegten Plänen ist ein Markt mit 1200 Quadratmeter Verkaufsfläche geplant. Bei der Größe wird also eine Kundschaft angesprochen, die den Markt nicht nur zu Fuß oder per Fahrrad erreichen kann. Nach § 47 Abs. 4 Niedersächsische Bauordnung müssen ausreichend Einstellplätze auf der eigenen Fläche zur Verfügung gestellt werden. Die geplanten 65 Einstellplätze sind für die Größe des Marktes keinesfalls ausreichend. Es ist zu befürchten, dass die umgebenden Straßen mit vollgeparkt werden. Das aber darf bei einem Neubau nicht billigend mit einkalkuliert werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 33.46.
52.9	Die Fahrbahnführung durch die geplanten Parkplätzen ist aufgrund der mangelnden Gesamtfläche sehr eng bemessen. Wenn man bedenkt, dass neben den parkenden Autos auch noch der Anlieferverkehr teilweise sogar mit den langen Aufliegerfahrzeugen über diesen Parkplatz abgewickelt werden muss, kann man nicht mit einem reibungslosen Ablauf rechnen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 51.9.
52.10	In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass der abfließende Verkehr nach Norden bei ankommenden Lieferverkehr durch die Ausladung der Fahrzeuge in der Kurve blockiert ist.	Für die Belieferung des Marktes wurden 8 Lieferungen mit Kleinlieferfahrzeugen und 2 Lieferungen mit LKW pro Tag angenommen. Eine Beeinträchtigung des abfließenden Kundenverkehrs durch Kleinlieferfahrzeuge ist nicht zu erwarten, da einerseits die Fahrkurven von Kleinlieferfahrzeugen sich von denen eines PKW nicht wesentlich unterscheiden und andererseits die Zufahrt von der Bundesallee breiter als nach Garagen- und StellplatzVO dimensioniert ist. Eine mögliche kurzzeitige Beeinträchtigung des abfließenden Kundenverkehrs bei einem Einbiegevorgang eines LKW bei 2 angenommenen Liefervorgängen pro Tag ist hinnehmbar.
52.11	3. Schallimmission Einen solch großen Baukörper in ein Reines Wohngebiet zu setzen ist so bedenklich, weil die Orientierungswerte der TA Lärm	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 40.5.

	und der DIN 18005 selbst nach Versetzen und Erhöhung der östlichen Lärmschutzwand und Erhöhung der südlichen Lärmschutzwand nicht eingehalten werden. Es stellt nichts Anderes als einen offensichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz dar. Eine Minderung der Geräuschpegel selbst nach der Fassung des Akustik-Analyse- Service vom 29.07.2016 ist so gering (3 dB(A), dass es das menschliche Ohr gar nicht wahrnehmen kann. Wie oft wollen sie dann noch nachbessern?	
52.12	Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft in dem Reinen Wohngebiet sind nicht richtig ermittelt, beurteil und bewertet worden. Aus diesem Grund darf der vorgelegte Bebauungsplan nicht genehmigt werden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.20.
52.13		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
53	**Stellungnahme Nr. 53** **Schreiben von *Name* vom 30.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
53.1	Mit Interesse lese ich in der Begründung für den Bebauungsplan auf S. 22: *„Mit dem geplanten Neubau sind die direkt benachbarten Anlieger nachteilig betroffen. Soweit möglich wurden durch Maßnahmen zu Lärmschutz und Verkehrsführung Beeinträchtigungen reduziert. “* Auch wenn man sich gerade heute über hohe Mauern (hier zum Lärmschutz) unterhalten kann, den angrenzenden Nachbarn ist in diesem Punkt wohl ohne eine solche Maßnahme nicht zu helfen.	Stadtentwicklung ist ein dynamischer Prozess, der sich abhängig von aktuellen Bedarfen und Belangen mehr oder weniger auf das jeweilige Umfeld auswirkt und mit stetigen Veränderungen einhergeht. Es besteht kein Grundrecht auf Unveränderbarkeit des Status Quo oder Erhalt einer schönen Aussicht. Allerdings sind bei baurechtlichen Veränderungen des Umfeldes gesetzlich garantierte Schutzansprüche der Nachbarschaft zu beachten, insbesondere die Einhaltung von Grenzwerten. Die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für die angrenzende Wohnbebauung erfordern aktive Schallschutzmaßnahmen, insbesondere Lärmschutzwände an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze des Bauvorhabens.
53.2	Für mich bleiben jedoch mindestens drei weitere Punkte und dazu Fragen offen, bei denen ich nur hoffen kann, dass sie Ihnen und uns allen, die auf dem Kanzlerfeld wohnen, nicht eines Tages ‚auf die Füße fallen‘. I. Verkehrsführung Bundesallee/ Stauffenbergstraße II. Nutzung des bisherigen Standortes des Marktes III. Ersatz für den bisherigen Bolzplatz **I. Verkehrsführung Bundesallee/ Stauffenbergstraße**	

	Ihrem Gutachter, der schreibt *„bei Realisierung des Projektes am Planstandort soll eine enge Anbindung und Zuordnung an den zentralen Versorgungsbereich David-Mansfeld-Weg erfolgen*“, ist nur zuzustimmen. Allerdings ist mir, der ich täglich das heutige Verkehrsaufkommen an der Stelle erleben darf, unklar, wie „Querungshilfen“ und der zusätzliche Verkehr infolge des geplanten Marktes nicht ständig zu Verkehrsstaus führen sollen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.5.
53.3	**Wie belastungsfähig sind die Unterlagen, die in dieser Hinsicht zu dem aktuellen Bebauungsplan geführt haben? Kommen den Verantwortlichen bei der Stadt bezüglich des zu erwartenden Auto-, Fahrrad- und Fußgängeraufkommens auf nur wenigen Metern der Bundesallee wirklich keine Bedenken?**	Das Verkehrsgutachten wurde von einem unabhängigen Fachbüro angefertigt. Das Fachbüro ist in der Fachwelt allgemein anerkannt. Es sind keine Gründe erkennbar, die an der Integrität des Büros und dessen fachliche Qualität der Ausarbeitung Zweifel aufkommen lassen.
53.4	**II. Nutzung des bisherigen Standortes des Marktes** Wer sich von allen Beteiligten Sorgen nicht nur um einen Markt-Neubau, sondern darüber hinaus um das ganze Zentrum des Kanzlerfeldes macht, liest die unveränderten Zeilen auf S. 5 der Begründung: „*Der Betreiber des neuen Nahversorgers beabsichtigt am Altstandort mit dem Sortiment Getränkemarkt am Altstandort zu verbleiben, um Leerstand an dieser Stelle zu verhindern und das Nahversorgungsangebot abzurunden“* mit Unverständnis. • Dies ist ein privatwirtschaftlicher Aspekt, also kann niemand versichern, dass aus der ***„Absicht“*** auch Realität wird? • Und wenn dieses Vorhaben tatsächlich umgesetzt werden sollte, glauben die Verantwortlichen, dass diese ***„Abrundung des Nahversorgungsangebotes“*** auch nachhaltig sein wird?	Das vorhandene Einkaufszentrum befindet sich in Privateigentum. Mit Mitteln der Bauleitplanung kann die Belegung der vorhandenen Geschäftslokale am Altstandort nicht geregelt oder etwaigem Leerstand vorgebeugt werden. Der Betreiber des derzeitigen Marktes und auch der Vorhabenträger des geplanten Neubaus sind nicht Eigentümer, auch nicht Teileigentümer der vorhandenen Immobilie. Insofern ist die Absicht des Betreibers, am Altstandort einen Getränkemarkt einzurichten eine Absichtserklärung, die von Seiten der Stadt nicht vertraglich geregelt werden kann. Allerdings kann auch unabhängig von dem anstehenden Neubauvorhaben einem Leerstand am Altstandort von Seiten der Stadt nicht wirksam vorgebeugt werden (siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.2).
53.5	• Für den erforderlichen Nachschub an Getränken würden die Lieferfahrzeuge vor denselben Problemen stehen, derentwegen Görge u.a. einen Neubau erstellen will. **Ist das gut durchdacht?**	Eine nicht ideale Anlieferungsmöglichkeit am Altstandort ist nicht primärer Grund für die geplante Verlagerung des Lebensmittelbetriebes.
53.6	• Uns steht in dem derzeitigen Görge-Markt ein umfangreiches Angebot an Getränken zur Verfügung. Es ist davon auszugehen, dass dieses auch in einem Neubau gegeben ist. Warum sollte der Kunde dann für seinen Grauhof zusätzlich in den Getränkemarkt gehen? **Und bleibt dann noch genügend Kundschaft, dass sich ein solcher Görge-Getränke-Markt halten wird?**	Auch wenn in dem Neubau einzelne Getränke im Sortiment geführt werden, so unterscheidet sich dies von einem Getränkemarkt. Ein Getränkemarkt bietet üblicherweise Getränke kistenweise und mit einer größeren Sortimentsvielfalt an, sodass Kunden durchaus bereit sind, einen zusätzlichen Weg in Kauf zu nehmen, um sich mit „ihrer Marke“ zu bevorraten.
53.7	Solange ein tragfähiges Konzept nicht vorliegt, *„um Leerstand… zu verhindern*“, halte	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 53.4.

	ich es für wahrscheinlich, dass unser Zentrum die Kundenfrequenz verlieren wird und damit auch die anderen Läden Schwierigkeiten haben werden, sich zu behaupten.	
53.8	Ich vermisse in der Begründung zu dem Bebauungsplan eine Stellungnahme Ihres Referates Stadtentwicklung und Statistik. Dessen Aufgabe ist es doch *„...die Beratung der Verwaltungsführung in strategischen Entwicklungsfragen sowie die Betreuung und Koordinierung von gesamtstädtisch bedeutsamen Einzelprojekten“.* Hat sich also Ihr Referat einmal um unser Einzelprojekt gekümmert, **im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung neben einem Neubau auch das „große Ganze“ für das ZENTRUM des KANZLER-FELDES im Auge zu behalten?**	Im Aufstellungsverfahren wird der Bebauungsplanentwurf mit betroffenen städtischen Dienststellen abgestimmt und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. In der Begründung werden Stellungnahmen einzelner Fachbereiche oder Referate der Stadtverwaltung nicht einzeln zitiert. In der Begründung werden aber alle wesentlichen, die Bebauungsplanung betreffenden Aspekte und Belange zusammengeführt und abgewogen. Das umfasst sowohl alle Aspekte betroffener Fachbereiche und Referate der Stadtverwaltung, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange als auch die Belange von Bürgern.
53.9	**III. Ersatz für den bisherigen Bolzplatz** Unser Stadtbezirksrat hat das Thema „Görge-Markt“ am 16.11.2016 in der Einwohnerfragestunde behandelt. Dabei wurde u.a. die Frage nach dem Ersatz des Bolzplatzes gestellt, der mit dem Neubau entfallen würde. Fasst man die gegebene Antwort kurz zusammen, dann lautet diese: **Schau’n wir mal.** Wenn ich mich richtig erinnere, wird über das Vorhaben seit 2009 beraten. **Sollte wirklich seither keine Entscheidung darüber möglich sein, wo und wie den Jugendlichen beigestanden werden kann?** Und wenn es nur eine Geste wäre!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.17.
53.10		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
54	**Stellungnahme Nr. 54** **Schreiben von *Name* vom 28.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
54.1	Die Bevölkerung im Kanzlerfeld lebt in einer "Wohnsiedlung im Grünen". Entgegen dieser Stadtteilbezeichnung wird ein Supermarkt-Neubau geplant.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 19.1.
54.2	Am 24. November war in der Zeitung zu lesen, am östlichen Rand des Parkplatzes soll eine 3,50 m hohe Mauer errichtet werden. Dadurch wird, obwohl sich auf der Mauer kein Stacheldraht befindet, auf Dauer den Anwohnern der Eindruck vermittelt, in oder neben einer Justizvollzugsanstalt zu wohnen. Wie bei Walter Ulbricht und Donald Trump wird sie als Rückhaltemauer mit dem Namen des Bauherrn verbunden sein.	Die Lärmschutzwand hält den erforderlichen Grenzabstand ein. Im Hinblick auf den nachbarschützenden Aspekt von Grenzabstandsregelungen ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der diesbezüglichen Regelungen nachbarschützende Abstandsbelange nicht beeinträchtigt werden.

54.3	Sollen auch die Bewohner am Franz-Rosenbruch-Weg ebenso vor Lärm und Luftverschmutzung mit dem täglichen Blick auf eine hohe Mauer abgeschottet werden, oder breiten sich Lärm und Luftverschmutzung vom Parkplatz nur nach einer Richtung aus?	Bei der Betrachtung der Auswirkungen der vorhabenbedingten Emissionen auf die betroffene Wohnbebauung wurden selbstverständlich alle benachbarten Wohnhäuser berücksichtigt, so auch die am Franz-Rosenbruch-Weg. Bezüglich der zu erwartenden Lärmemissionen wird eine 2 m hohe begrünte Lärmschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze des Bauvorhabens angeordnet. Die geplante Lärmschutzwand entspricht einer hohen Einfriedung, die an der Grundstücksgrenze auch ohne Zustimmung des Nachbarn zulässig. Im Hinblick auf den nachbarschützenden Aspekt von Grenzabstandsregelungen ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der diesbezüglichen Regelungen nachbarschützende Abstandsbelange nicht beeinträchtigt werden. Eine unzumutbare vorhabenbedingte Luftverschmutzung durch eine Zunahme des Verkehrs ist nicht zu befürchten, da die entsprechenden Grenzwerte deutlich unterschritten werden (siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 10.6).
54.4	Nachdem es von der Berliner Mauer nur noch Reste gibt, kann man vielleicht bald eine Braunschweiger Mauer bewundern und den Bürgermeister für seine vorausschauende großartige Leistung loben?	Diese polemische Äußerung bietet für das Bebauungsplanverfahren keinen sachlichen abwägungsrelevanten Aspekt.
54.5		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
55	**Stellungnahme Nr. 55 Schreiben von *Name* vom 18.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
55.1	Mein Elternhaus steht in der *Straßenname* 4 und immer noch habe ich mich nicht an Ihre Pläne für unsere alte Fußballwiese gewöhnen können. Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39 nehme ich darum zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. Leider haben sich auch mit der erneuten Auslegung meine Einwende nicht verändert.	Die Einwendungen sind in lfd. Nr. 87 der Anlage 7a der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
55.2	Es bestehen nach wie vor in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2.
55.3	1. Das Grün des Grundstückes Stauffenbergstraße/ Bundesallee gibt neben breiten Lindenallee dem Kanzlerfeld seinen Charme. Der städtebaulichen Bewertung innerhalb der ausgelegten Begründung für das Bauvorhaben widerspreche ich. Wohl	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 19.1.

	mag die Fläche als Vorbehaltsfläche für einen Kinder- und Jugendeinrichtung immer mit Bebauung vorgesehen gewesen sein. Doch zum Ersten, braucht eine Kindereinrichtung viel Grün drum herum, d.h. die Versiegelung des Grundstückes würde deutlich geringer ausfallen, zum anderen warum nutzt man nicht die Chance dieses Filetstück dem Kanzlerfeld zu lassen. Es handelt sich nur um eine kleine Fläche von Straßen umringt, wie suggeriert. Sondern es ist ein Herzstück...und stellen Sie sich auf den Bolzplatz, sie werden die Bundesallee nicht wahrnehmen.	
55.4	2. Selbst wenn man zu dem Schluss kommen sollte, diese Wiese dennoch bebauen zu müssen - sind alternative Standorte je diskutiert und geprüft worden?	Ein Nahversorgungsbetrieb dieser Größenordnung muss in einer zentralörtlichen integrierten Lage und innerhalb des nach Einzelhandelskonzept festgelegten Nahversorgungsbereiches ausgeführt werden. Der für den Stadtteil Kanzlerfeld definierte Nahversorgungsbereich umfasst die Fläche des derzeitigen Einkaufszentrums am David-Mansfeld-Weg einschließlich des Wichernhauses sowie die aktuell beplante bisherige Grünfläche. Da innerhalb des bisherigen Einkaufszentrums die Erweiterung der Verkaufsfläche nicht umsetzbar ist (siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.10) und die Fläche des Wichernhauses nicht vakant ist, sind Alternativstandorte nicht verfügbar.
55.5	- warum muss es dann ein „herausragendes Statement" werden? In meinen Augen gebührte es einem Nahversorger sich seiner Umgebung anzupassen, sich zu ducken, dem Anwohner zu dienen. Ich widerspreche den Ausmaßen und insbesondere der Höhe des geplanten Objektes. Ein herausragendes Statement sieht in meinen Augen zudem anders aus, als eine wellblechgedeckte Halle. Wellblech ist im Übrigen kein hochwertiger Baustoff, wie es die Begründung suggeriert. Bitte passen Sie die Architektur der Umgebung an. Statements gehören in die Innenstadt, nicht in Wohngebiete. Noch dazu in Reine Wohngebiete....	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4.
55.6	und nun wollen Sie das Statement gar von einer 3,50 m hohen Lärmschutzwand beschützen. So etwas gehört an Autobahnen und in Industriegebiete, aber nicht in ein Gartenquartier wie das Kanzlerfeld.	Die Lärmschutzwand dient dem Schutz der benachbarten Wohnbebauung bezüglich vorhabenbedingter Lärmemissionen.
55.7	3. Noch ein Wort zu der Architektur. In meinen Augen ist's ein Armutszeugnis bei einem neuen Gewerbebau, die Lüftung außen anzubringen, Anlieferung und Entsorgung einfach an das Gebäude „heran zu klatschen“. Wo ist hier die Integration? Der	Häufig werden Lüftungsanlagen gemeinsam mit anderen haustechnischen Elementen auf dem Dach platziert. Bei diesem Bauvorhaben wird bewusst darauf verzichtet, technische Anlagen auf der Dachfläche des Hauptgebäudes anzuordnen, um eine ruhige

	zusammenhängende Entwurf? Die Hand des Architekten? Bitte sorgen Sie für einen einheitlichen Baukörper, nicht für einen billigen Gewerbebau.	Dachlandschaft zu erzielen. Da Rückkühler technisch bedingt außen angeordnet werden müssen um die Frischluftzufuhr gewährleistet, ist eine Platzierung der Rückkühler an einem unauffälligen Standort, auf dem niedrigeren Dachflächenabschnitt zwischen dem Hauptgebäude und der Lieferzone vorgesehen. Die Lage und Ausrichtung der Rückkühler ist bei der Ermittlung der Emissionen und dem Lärmschutzkonzept berücksichtigt worden. Bei dem geplanten Gebäude handelt es sich nicht um einen standardisierten Zweckbau, sondern um ein individuell geplantes Gebäude. Die Differenzierung der Gebäudeteile entsprechend ihrer Nutzung ist ein gewolltes architektonisches Mittel der Gestaltung.
55.8	4. Was ist Nahversorgung in Ihren Augen? Ich verstehe darunter den Liter Milch, die Butter und das Brot, wirklich zum Leben Notwendiges. Es kann nicht in jedem Viertel einen Vollsortimenter geben. Dieses wird ein desaströser Wettbewerb. Das Viertel braucht einen Nahversorger. Einen Laden für das Vergessene, für das Notwendige, für die Versorgung der weniger Mobilen. Diesen Laden hat das Kanzlerfeld. Die zu beobachtende Kundenfrequenz lässt Zweifel an der Notwendigkeit eines Neubaus aufkommen. Doch einen Vollsortimenter brauchen wir hier nicht. Das ausgelegte Gutachten zeigt nicht auf, dass es hier einen erweiterten Bedarf gibt. Bitte weisen Sie diesen nach.	Nahversorgung im engeren Sinn umfasst die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, wobei die Nahversorgungsbetriebe fußläufig erreichbar in zentralen integrierten Ortslagen angeordnet sind. Zu den Gütern des täglichen Bedarfs gehören insbesondere Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren aus dem Sortiment Parfümerie und Drogerie. Ein hoher Versorgungsgrad (Relation von Umsatz zu Kaufkraftvolumen) ist neben einem hohen Nahversorgungsanteil (Höhe des Bevölkerungsanteils im fußläufigen Einzugsbereich) ein Indikator für eine gut funktionierende Nahversorgung. Für den Stadtteil Kanzlerfeld wird im für die Nahversorgung wesentlichen Sortiment Nahrungs- und Genussmittel lediglich ein Versorgungsgrad von ca. 35 % erreicht. D. h. ein großer Anteil der Bevölkerung des Kanzlerfeldes versorgt sich mit Gütern des täglichen Bedarfs außerhalb des Ortes.
55.9	Auch in der dritten Überplanung ist, in meinen Augen, sowohl die Prämisse für das Bauvorhaben falsch, als auch die Planung immer noch mit einer Vielzahl an Mängeln belastet. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind immer noch nicht richtig ermittelt und bewertet worden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.20.
55.10		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
56	**Stellungnahme Nr. 56** **Schreiben von *Name* vom 18.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
56.1	Ich bin ein Sohn von *Name*, *Straßenname* 4, und wir sind massiv von Ihren Planungen betroffen. Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-	Die bisherigen Stellungnahmen sind in lfd. Nr. 51 der Anlage 7a sowie lfd. Nr. 28 der Anlage 7b der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.

	Rosenbruch-Weg“, OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen erneut wie folgt Stellung.	
56.2	Es bestehen immer noch in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2.
56.3	1. Die dem Plan zugrundeliegende Entscheidung, dass eine weitere Kindertagesstätte im Kanzlerfeld nicht gebraucht wird, datiert aus dem Jahre 2009 und ist nicht nachvollziehbar, da der Öffentlichkeit nicht bekannt. Das Kanzlerfeld unterzieht sich einem starken Generationsumbruch, der mit einem Zuzug von jungen Familien einhergeht, die alle einen nahegelegenen Kindergartenplatz benötigen. Es ist dringend geboten, diese Prämisse zu überprüfen und nachvollziehbar zu machen. Dazu fordere ich Sie im Sinne einer ausgewogenen Abwägung auf. Auch vor dem Hintergrund des Anrechtes einer Kinderbetreuung für Kinder unter drei Jahren und der Unterversorgung Braunschweigs in diesem Punkte erscheint mir die Aufgabe einer Sonderfläche für die Jugend nicht sinnvoll.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.35.
56.4	2. Nach BauGB § 34 ist ein Bauvorhaben innerhalb bekannter Ortsteile nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist, d.h. dass die vorhandenen Straßen den durch das Vorhaben ausgelösten Verkehr bewältigen kann. Dieses darf bezweifelt werden. Das Verkehrsgutachten beruht auf Zahlen vom Sommer 2012. Durch neue Bebauungsgebiete in Lamme, den Generationsumbruch im Kanzlerfeld und die zunehmenden Staus auf der A2 und die daraus resultierenden Umleitungsverkehr durch das Kanzlerfeld belasten den Verkehrsknoten Stauffenbergstraße/ Bundesallee massiv. Diesen Knotenpunkt, der einen fließenden Verkehr verlangt, durch Abbieger zu belasten kann nicht sinnvoll sein. Hinzu kommt, daß die Verkehrszählung im Sommer stattfand. Eine nicht repräsentative Zeit, da viele Urlaub haben und andere auf Fahrräder umsteigen.	Bei der Beurteilung des geplanten Bauvorhabens ist nicht § 34 BauGB anzuwenden. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, daher ist der § 30 BauGB anzuwenden. Aber auch hier besteht das Erfordernis einer gesicherten Erschließung für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens. Das Grundstück ist grundsätzlich erschlossen. Mit Hilfe eines Verkehrsgutachtens wurden die Auswirkungen auf die vorhandene Erschließung untersucht. Dabei wurden verschiedene Belastungen simuliert und im Ergebnis festgestellt, dass im heutigen Ausbauzustand und mit dem bestehenden Signalprogramm auch unter künftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen eine gute Qualität des Verkehrsablaufs zu erwarten ist und die Verkehrsströme leistungsfähig abgewickelt werden können. Siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.5.
56.5	Es ist nicht hinzunehmen, dass auch bei der erneuten Auslegung mit dem alten Datenmaterial gearbeitet wird.	Im Rahmen der Umstellung auf ein klassisches Bebauungsplanaufstellungsverfahren wurden alle maßgeblichen die Planung begleitenden Fachgutachten auf Aktualität überprüft und bei Bedarf überarbeitet. Auch das Verkehrsgutachten wurde aktualisiert. Im Ergebnis wurde bezüglich der Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens Bundesallee/

		Stauffenbergstraße im derzeitigen Ausbauzustand auch für die Spitzenzeiten nach wie vor eine zu erwartende Verkehrsabwicklung in sehr guter bis befriedigender Qualität festgestellt.
56.6	Durch die Stadtbahn, die in diesem Bereich auch fahren soll, wird der Verkehrsknotenpunkt noch weiter belastet werden. Da jetzt, im Jahre 2017, bekannt ist, dass die Trasse der Stadtbahn ins Kanzlerfeld weiter geplant wird, ist es auch dringend geboten, die Planungen auch darauf zu überprüfen, ob der Verkehrsknoten auch dieser Belastung noch standhält. Es ist nicht nachvollziehbar, dass das Verkehrsgutachten im Laufe der nun mehrere Jahre andauernden Planungen nicht überarbeitet wurde. Da es auch die Basis für das Akustikgutachten ist, überrascht dies um so mehr. Insbesondere da die wiederholte Auslegung durch nicht eingehaltene Grenzwerte im Lärmschutz nötig wurde.	Details im Zusammenhang mit dem Ausbau einer Stadtbahntrasse werden in einem eigenen Planfeststellungsverfahren geregelt und festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass mit dem Ausbau einer Stadtbahntrasse die Zufahrt zu dem geplanten Lebensmittelmarkt als Vollanschluss lichtsignalisiert, mit dem LSA-Knoten der Stauffenbergstraße koordiniert und mit einer Stadtbahnbevorrechtigung versehen werden. Diese entsprechenden Maßnahmen werden in dem Planfeststellungsverfahren geregelt.
56.7	3. Die Kundenzählung als Basis der Verkehrs- und Lärmprognose wurde vom Betreiber selbst durchführt. Eine Woche im Januar als Basis für das ganze Jahr. Diese Datenbasis ist und bleibt ungenügend.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 33.31.
56.8	4. Die Schlußfolgerung, daß die Kundenzahl/ Fläche bei einer größeren Fläche nicht steigen wird, ist falsch. Sollte die Kundenzahl nicht steigen, bedürfte es ja gar keines Neubaus. Gerade der Anstieg der Kundenzahl ist ja das Ziel, um die angeblich mangelnde Wirtschaftlichkeit zu erhöhen.	Bei einer Vergrößerung der Verkaufsfläche ist auch mit einer Zunahme der Anzahl von Kunden zu rechnen. Im Allgemeinen steigt das Warenangebot jedoch nicht linear zum Anstieg der Verkaufsfläche, da die Waren großzügiger präsentiert werden. Die Anzahl der Kunden erhöht sich ebenfalls nicht linear zur Verkaufsflächenerhöhung. Dies ist bei der Prognose berücksichtigt.
56.9	5. Zudem ist die Höhe und Größe des Gebäudes nicht hinzunehmen und wird den Charakter des Ortsbildes maßgeblich beeinflussen. Hier können auch beschönigende Begriffe wie „Solitärstellung'" oder „filigrane Dachkonstruktion“ nicht hinwegtäuschen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4.
56.10	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung nach wie vor an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, sodass Zweifel aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füssen steht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.20.

56.11		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
57	**Stellungnahme Nr. 57** **Schreiben von *Name* vom 30.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
57.1	Nachfolgend übersende ich Ihnen als Bewohner des Kanzlerfeldes, der in relativer Nachbarschaft zu dem geplanten Vorhaben lebt, meine Einwendungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Franz-Rosenbusch-Weg“ in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom 02.01.- 01.02.2017. **1 Zulässigkeit der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung – Flächenbezug** Wie in der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 5) richtig ausgeführt wird, liegt das fragliche Grundstück, für das der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt werden soll, im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes OE 21 „Kanzlerfeld-Südwest“ aus dem Jahre 1981. Für diese Flächen wurden andere Flächennutzungen festgesetzt. Um einen Lebensmittelmarkt errichten zu können, wird eine Änderung des geltenden Planungsrechts erforderlich. Der Vorhabenträger hat bei der Stadt Braunschweig einen Antrag auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB gestellt. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB aufgestellt. Das fragliche Grundstück wurde im derzeit noch geltenden Bebauungsplan OE 21 als Fläche für eine Kindertagesstätte und einen Bolzplatz ausgewiesen (gemäß Internet-Download vom 29.01.2017, siehe auch Anlage 5 zum B-Plan, Ziffer 2.3). **Einwand:** Es stellt sich die Frage, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen, insonderheit der Punkt, der in Absatz 1 dieses Paragraphen geregelt wird: *(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.* Nach Auffassung des Planungsbüros ısu (2008) setzen eine Wiedernutzung, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur	

	Innenentwicklung aber voraus, dass die betroffenen Flächen bisher bis zu einem gewissen Maße baulich genutzt wurden: *Was ist also überhaupt eine „Maßnahme der Innenentwicklung", sind davon womöglich nur Wohnbauvorhaben betroffen oder können auch andere Gebietsarten festgesetzt werden? Muss sich das Vorhaben, damit es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt, in einem Bereich befinden, der bereits zuvor nach den Bestimmungen des § 34 BauGB bebaubar gewesen wäre und setzt die „Wiedernutzung" zwangsweise das Vorhandensein einer Brachfläche oder gar eines Gebäude(rest-)bestands voraus?* *Fängt man bei der Beantwortung der Fragen mit der zuletzt gestellten an, so ist festzuhalten, dass für die Anwendung des § 13 a ganz klar auch Flächen in Frage kommen, die bislang unbeplant waren. Auch die Qualität eines Ortsteils muss nicht zwangsläufig gegeben sein. Sie müssen jedoch zuvor grundsätzlich – zumindest weitläufig - einer baulichen Nutzung unterlegen haben, wenngleich hiermit keineswegs nur Wohngebäude, Fabrikanlagen o.ä. gemeint sind.* *Eine Wiese, ein Acker oder eine sonstige Grünfläche, die niemals zuvor baulich genutzt war, ist sicher nicht geeignet, eine Innenentwicklung zu begründen.*	Dass eine Wiese, ein Acker oder sonstige Grünfläche, die niemals zuvor baulich genutzt wurde, nicht geeignet ist, eine Innenentwicklung zu begründen, wird nicht bestritten. Bei Ackerflächen und Wiesen handelt es sich im Allgemeinen um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die in der Regel dem Außenbereich zuzuordnen sind und nicht dem Siedlungszusammenhang. In diesem Kontext ist auch eine dem Außenbereich angehörende sonstige Grünfläche zu sehen. Dieser Tatbestand trifft auf den hier vorliegenden Fall jedoch nicht zu. Auch wenn für einen Teilbereich der beplanten Fläche die Nutzung als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist und der Teilbereich, für den zwar ein Baurecht besteht, ebenfalls als öffentliche Grünfläche genutzt wird, handelt es sich nicht um eine landwirtschaftliche Wiese oder sonstige Außenbereichsfläche, sondern um eine siedlungsgeprägte Grünfläche innerhalb des Siedlungsgefüges.
57.2	*Schuppen, Scheunen usw. erfüllen aber durchaus den Tatbestand einer baulichen Nutzung. Aus diesem Grund ist es z.B. denkbar, rückwärtige Bereiche in dörflich geprägten Gebieten, auf denen bislang keine für den Aufenthalt von Menschen bestimmte Gebäude standen, durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung erstmalig als Wohnbaugebiet auszuweisen, wenn dort ein substanzieller Bestand an Nebengebäuden zu finden ist.* *In diesem Fall würde man sicher auf eine beabsichtigte „Nachverdichtung" und nicht unbedingt auf eine „Wiedernutzbarmachung" abzielen, die eher bei brach gefallenen Gewerbeflächen o.ä. zutrifft. Das beschleunigte Verfahren kann aber auch hier angewendet werden, denn es handelt sich zweifelsfrei um eine Maßnahme der „Innenentwicklung". …* *Das Gesetz nennt neben der Wiedernutzung sowie der Nachverdichtung auch „andere Maßnahmen der Innenentwicklung", die die Anwendung des beschleunigten Verfahrens rechtfertigen. Was aber ist hiermit konkret gemeint?*	Ein Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung für die *Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung* aufgestellt werden.

	Zu den baulichen Anlagen gehören z.B. auch Gleisanlagen. Insofern kommt die Anwendung des § 13 a für ehemalige Bahnflächen ohne weiteres in Betracht, auch wenn hier niemals zuvor Gebäude gestanden haben. In diesem Zusammenhang erhebt sich die Frage, ab wann eine vormalige Nutzung ggf. nicht mehr als prägend anzusehen ist. Hat sich z.B. aus einer ehemaligen, längere Zeit schon nicht mehr genutzten Gleisanlage im Laufe der Jahre durch natürliche Sukzession eine Art Grünfläche entwickelt, dürfte trotzdem in aller Regel - sofern alle anderen Anwendungsvoraussetzungen vorliegen -die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren möglich sein, denn es ist nach wie vor eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung". … Kleingartenanlagen können hingegen in aller Regel nicht durch einen Bebauungsplan nach § 13 a einer anderen Nutzung zugeführt werden, da es sich um Flächen handelt, die einer völlig anderen Zweckbestimmung dienen und die fast immer überwiegend durch ihren Grünbestand und ihre Erholungsfunktion geprägt sind. Die dort befindlichen Lauben sind meist nur untergeordnete Nebeneinrichtungen. … Auch die Überplanung solcher Flächen gilt nicht als „andere Maßnahme der Innenentwicklung".	Eine Maßnahme der Innenentwicklung setzt voraus, dass nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende, nicht oder nicht mehr, baulich genutzte Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist oder nicht. Auch größere Grünflächen kommen daher, sofern die übrigen Voraussetzungen vorliegen für die Anwendung eines 13a-Verfahrens in Betracht (siehe Ernst-Zinkahn-Bielenberg Kommentar zum BauGB, Ausgabe August 2017, Rn. 27). Das geplante Bauvorhaben dient der Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches in einem vorhandenen Ortsteil und stellt somit zweifelsfrei eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.
57.3	Folgt man diesen Überlegungen, so wird deutlich, dass eine Anwendung des § 13a BauGB hier nicht in Betracht kommen kann. Das fragliche Grundstück wurde bisher nicht baulich genutzt, obwohl für eine Teilfläche(!) im derzeit gültigen Bebauungsplan eine bauliche Nutzung vorgesehen war. Vielmehr diente das Grundstück als Bolzplatz und als „Naherholungsfläche" (Grünbestand, Erholungsfunktion). Von einer Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung kann in Würdigung der obigen Argumente also keine Rede sein. Auch von einer „Innenentwicklung" kann hier unter den oben genannten Überlegungen nicht gesprochen werden. Diesen Umständen wurde in den Überlegungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB eben nicht richtig und ausreichend Rechnung getragen. Der Einwender beantragt deshalb die Aufhebung und Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des genannten Bebauungsplanes nach § 13a BauGB.	Die Zulässigkeit der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter dem Gesichtspunkt des Flächenbezugs ist zweifelsfrei gegeben.

57.4	**2 Zulässigkeit der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innentwicklung - UP-Pflicht** Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, gelten hinsichtlich der Umweltverträglichkeitsprüfung die folgenden Regelungen (BauGB): *§ 13 a: Bebauungspläne der Innenentwicklung* *(2) Im beschleunigten Verfahren* *1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;* *§ 13: Vereinfachtes Verfahren* *(3) Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.* Dies heißt, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 nicht erforderlich ist. Dies gilt aber nur, wenn die folgende Voraussetzung des § 13 a BauGB eingehalten wird: *§ 13 a: Bebauungspläne der Innenentwicklung* *(1)… Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.* *Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.* Dies bedeutet, dass ein beschleunigtes Verfahren nur möglich ist, wenn die Umweltschutzgüter nicht beeinträchtigt werden. Dies ist aber vor dem Hintergrund der Auswirkungen des geplanten Projekts (nachfolgend EDEKA-Markt genannt) auf das Stadtbild sowie die von dem Objekt ausgehenden Lärmemissionen nicht per se anzunehmen.	Die aus den zitierten Rechtsgrundlagen abgeleitete Annahme ist zutreffend. Der Einwender hat im Folgenden dargelegt, dass die Anwendung des 13a-Verfahrens im konkreten Fall nicht zweifelsfrei ist. Das Bebauungsplanverfahren wurde auf ein klassisches Verfahren umgestellt und ein systhematischer Umweltbericht angefertigt.
57.5	**Einwand:** Eine Umweltprüfung wäre für die Aufstellung des Bebauungsplanes unverzichtbar gewe-	

	sen, weil von dem geplanten Projekt erhebliche Umweltauswirkungen ausgehen könnten. Diese Auffassung wird gestützt durch ein Urteil des OVG Münster, dass von WELLENS (2014) erläutert wird: – *<u>OVG Münster zum Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)</u>* *Das OVG Münster hat entschieden, dass ein Bebauungsplan für ein UVP-vorprüfungspflichtiges Vorhaben nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden darf, wenn er abwägungsrelevante Umweltauswirkungen hervorruft (Urteil vom 10.04.2014, 7D 57/12.NE).* – *<u>Der Fall:</u>* *Eine Kommune stellte einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) auf. Es handelte sich um einen sogenannten Angebots-Bebauungsplan, der mit zwei städtebaulichen Verträgen zwischen der Kommune und dem Investor flankiert wurde. Im Bebauungsplan wurde ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt, in welchem ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² zulässig sein sollte.* *Das Verfahren nach § 13a BauGB hat bestimmte Anwendungsvoraussetzungen. Wenn, wie hier, ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb geplant ist, muss hinsichtlich der Umweltauswirkungen eine sogenannte „Vorprüfung des Einzelfalls“ durchgeführt werden und zum Ergebnis kommen, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird und daher auf eine detaillierte Umweltprüfung verzichtet werden kann. Da die Vorprüfung hier dieses Ergebnis hatte, wurde das beschleunigte Verfahren gewählt.* *Der geplante Discounter führte zu Lärmerhöhungen im Umfeld. Um die einschlägigen Lärmrichtwerte einhalten zu können, wurden im Bebauungsplan diverse Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.* *Der Bebauungsplan wurde durch einen Eigentümer eines neben dem Plangebiet liegenden Grundstücks zur Überprüfung durch das Oberverwaltungsgericht Münster gestellt.*	Entsprechend Anlage 1, Nr. 18.6 in Verbindung mit Nr. 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1200 m² bis weniger als 5000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen und das Ergebnis zu veröffentlichen. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wird als überschlägige Prüfung durchgeführt. Wird bei einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls festgestellt, dass die Auswirkungen erheblich sind, so ist eine reguläre Umweltprüfung erforderlich. In diesem Fall ist eine Anwendung des sogenannten beschleunigten Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ausgeschlossen.

57.6	– <u>*Die Entscheidung:*</u> *Das Oberverwaltungsgericht Münster hat den Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB hätte nicht durchgeführt werden dürfen. Insbesondere sei die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nicht nachvollziehbar. Zwar sei diese vom Gericht nur eingeschränkt überprüfbar, da der Kommune ein gewisser Beurteilungsspielraum zustehe. Dieser sei hier aber überschritten worden, da die Kommune den Begriff der erhebliche Umweltauswirkungen falsch ausgelegt habe.* – *Erheblich seien Umweltauswirkungen nicht erst dann, wenn einschlägige Richtwerte überschritten seien und die Zulassung eines Vorhabens versagt werden könne. Vielmehr diene eine Umweltverträglichkeitsprüfung dazu, die planerische Abwägung im Hinblick auf die Umweltbelange vorzubereiten und die betroffenen Umweltbelange zusammenzustellen. Wenn es also abwägungserhebliche Umweltbelange gebe, müsse eine allgemeine Vorprüfung auch dazu führen, dass eine ausführliche Umweltprüfung durchgeführt werde und daher das Verfahren nach § 13a BauGB nicht zur Anwendung komme.* – *Im konkreten Fall sei der Lärmschutz ein abwägungsrelevanter Umweltbelang. Dies ergebe sich schon daraus, dass im Bebauungsplan vielfältige Lärmschutzfestsetzungen getroffen worden seien, um die einschlägigen Lärmrichtwerte einhalten zu können. Zudem werde der einschlägige Lärmrichtwert auch unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen an einer Stelle nur um 1 dB(A) unterschritten. Auch dies sei abwägungsrelevant, da ein Belang umso gewichtiger sei, je näher die Belastung an die Grenzwerte heranreiche.*	Das OVG Münster hat in dem zitierten Urteil ausgeführt, dass die planende Gemeinde die <u>Erheblichkeit der Umweltauswirkungen</u> im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG falsch eingeschätzt habe. Das Erfordernis von einer Reihe von Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte hat das Gericht als Indiz für die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen gewertet. Es ist davon auszugehen, dass mit jeder baulichen Anlage in einem gewissen Umfang eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft einhergeht. Die Verwaltung hat entsprechend der gängigen Praxis eine Vorprüfung des Einzelfalls mit einer überschlägigen Prüfung entsprechend der in Anlage 6 UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt und das Ergebnis im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes veröffentlicht. Sie hat festgestellt, dass mit dem Vorhaben Lärmemissionen verbunden sind, die zu Überschreitungen von Immissionsrichtwerten in den benachbarten Wohngebieten führen. Sie ist davon ausgegangen, dass mit einer Reihe von üblichen lärmmindernden Maßnahmen im Rahmen eines den Bebauungsplan begleitenden Schallschutzkonzeptes, wie Lärmschutzwände etc., die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. der Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten werden können. Unter Anwendung von § 35 Abs. 4 Satz 2 UVPG, ist bei der Vorprüfung zu berücksichtigen, inwieweit durch Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können. Die Verwaltung ist davon ausgegangen, dass mit entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen der erforderliche Lärmschutz eingehalten werden kann. In diesem Sinne wurden die Umweltauswirkungen des Planvorhabens nicht als erheblich eingestuft.
57.7	– <u>*Fazit für die Planungspraxis:*</u> *Vorsicht bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB! Der Bebauungsplan der Innenentwicklung ist, wie der Name schon sagt, eingeführt worden, um Innenverdichtungen beschleunigt zu ermöglichen. Gerade bei Plankonstellationen der Innenentwicklung ist jedoch häufig mit Umweltbelangen, insbesondere mit Lärmbelastungen, umzugehen. Wird ein Vorhaben zugelassen, für das eine „Vorprüfung des Einzelfalls" erforderlich ist,*	

	muss diese sorgfältig und streng durchgeführt werden. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sollte in solchen Fällen nur gewählt werden, wenn die Umweltauswirkungen als offensichtlich unerheblich eingestuft werden können, etwa weit entfernt von Grenzwerten sind und der Plan allenfalls zu geringfügigen Erhöhungen von Belastungen führt. – *Da die Erleichterungen durch das Verfahren nach § 13a BauGB sich in Grenzen halten und häufig insbesondere kaum Beschleunigung erreicht werden kann, sollte also die Anwendung des § 13a BauGB stets kritisch hinterfragt werden.*	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
57.8	*Hinzuweisen bleibt noch darauf, dass die Entscheidung für einen Bebauungsplan erging, der explizit die Zulässigkeit eines bestimmten Vorhabens (Lebensmitteldiscounter) begründet hat. Inwiefern die Ergebnisse auch auf Bebauungspläne übertragen werden können, die keinen konkreten Bezug zu einem Vorhaben aufweisen, lässt das Oberverwaltungsgericht Münster ausdrücklich offen.* Dieser Fall und das ergangene Urteil sind in vollem Umfang auf den hier betrachteten Bebauungsplan nach § 13a BauGB zu übertragen Es handelt sich auch hier um einen Lebensmittelmarkt, die Verkaufsfläche ist mit 1.200 m² gleich groß, und auch in diesem Fall spielt der Lärmschutz eine wesentliche Rolle, wie bereits an den umfangreichen Maßnahmen zum Lärmschutz deutlich wird. Es wäre also - auch wenn man nur den Aspekt Lärmschutz berücksichtigt – eine Umweltprüfung erforderlich gewesen. Dies schließt jedoch die Anwendung des § 13a BauGB für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aus. Der Einwender beantragt deshalb auch unter diesem Aspekt die Aufhebung und Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des genannten Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB.	Der Fall des zitierten Gerichtsurteils ist in der Tat mit dem hier vorliegenden Planverfahren vergleichbar. Damit entfällt die Voraussetzung zur Anwendung des Aufstellungsverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren für den hier geplanten Lebensmittelmarkt wird unter Anwendung des zitierten Gerichtsurteils auf ein klassisches Planaufstellungsverfahren umgestellt. Daraus ergibt sich das Erfordernis, eine naturschutzrechtliche Ausgleichsbilanzierung und einen Umweltbericht anzufertigen. Darüber hinaus werden die den Plan begleitenden Fachgutachten auf Aktualität überprüft und soweit erforderlich überarbeitet. Auf dieser Basis wird der Bebauungsplanentwurf entsprechend modifiziert und erneut die Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.
57.9	**3 Prüfung der UP-Pflicht unter dem Aspekt des Stadtbildes** Die Notwendigkeit der UP-Pflicht wurde unter Punkt 3 der Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 5) - Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - behandelt. Richtig ist, dass sich aus Nr. 18.8	Wie bereits unter 57.6 dargelegt, hat die Verwaltung entsprechend der gängigen Praxis eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG durchgeführt und das Er-

	(Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplan) in Verbindung mit Nr. 18.6.2 (Einkaufszentrum mit mehr als 1.200 m^2 Geschossfläche) der Anlage 1 des UVPG eine Pflicht zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ergibt. Dann heißt es im Erläuterungstext lapidar, dass diese Allgemeine Vorprüfung durchgeführt wurde, ohne dass eine Pflicht zur Durchführung einer UVP erkennbar wurde. Begründungen wurden nicht gegeben, der Bericht zum Screening wurde nicht veröffentlicht. Die Umweltbelange werden im Kapitel 4 des Erläuterungsberichts abgehandelt. Von besonderem Interesse bei diesem Vorhaben sind die Aspekte Lärm sowie das Stadt- und Landschaftsbild. Auf den Aspekt „Lärm“ wird unter Punkt 9 dieses Schreibens eingegangen, hier sollen lediglich die Auswirkungen auf das Stadtbild thematisiert werden. Gerade die Auswirkungen des geplanten Projekts (nachfolgend EDEKA-Markt genannt) auf das Stadtbild sind in diesem Umfeld (Kanzlerfeld, WR) erheblich, und diese Problematik wird im Erläuterungsbericht nicht ausreichend erörtert und abgewogen. Das „moderne“ Einkaufszentrum wird in einem Umfeld von Einfamilien- und Reihenhäusern platziert, an deren Gestaltung hohe und konsistente Anforderungen gestellt wurden. Diesem Umfeld trägt die geplante Gestaltung des EDEKA-Marktes in keiner Weise Rechnung, sondern muss und wird als stark dominierender und störender Fremdkörper wirken. In dem Erläuterungsbericht heißt es dagegen nur beschönigend: – *Abgesehen vom Verlust von Freiraumflächen passt sich das Vorhaben in Anbetracht der zentralen Lage im Stadtgebiet grundsätzlich in die städtischen Strukturen und somit das Ortsbild ein. Das Vorhaben ist von vergleichsweise geringer Größe, so dass sich die visuellen Auswirkungen auf die Nahzone beschränken.* Eine Ortsbesichtigung würde unmittelbar zeigen, dass diese Auffassung erkennbar falsch ist. Eine Umweltprüfung bzw. eine tiefere Auseinandersetzung mit den Konsequenzen für das Stadtbild ist deshalb unverzichtbar. **Einwand:** Die Ergebnisse des Screenings (Prüfung der UP-Pflicht) hätten veröffentlicht werden müssen, um diesen Schritt materiell überprüfen zu können. Ferner wäre eine Prüfung der Auswirkungen auf das Stadtbild zwingend gewesen	gebnis im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes veröffentlicht. Sie hat festgestellt, dass mit dem Vorhaben Lärmemissionen verbunden sind, die zu Überschreitungen von Immissionsrichtwerten in den benachbarten Wohngebieten führen. Sie ist davon ausgegangen, dass mit einer Reihe von lärmmindernden Maßnahmen im Rahmen eines den Bebauungsplan begleitenden Schallschutzkonzeptes, wie Lärmschutzwände etc., die Orientierungswerte sowie Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. In diesem Sinne wurden die Umweltauswirkungen des Planvorhabens nicht als erheblich eingestuft. Der Einwender geht fehl, wenn er davon ausgeht, dass die Auswirkungen auf das Stadtbild bereits die Unzulässigkeit der Anwendung eines Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB nach sich zöge. In § 2 UVPG sind die im Rahmen einer Umweltprüfung zu betrachtenden maßgeblichen Schutzgüter aufgezählt. Nach Abs.1 Nr. 4 umfasst dies auch das Schutzgut „kulturelles Erbe und sonstige Schutzgüter“. In Anlage 4, Nr. 4b ist dazu ausgeführt: „Auswirkungen auf historisch, architektonisch oder archäologisch bedeutende Stätten und auf Kulturlandschaften“. Dem Baugebiet Kanzlerfeld Südwest liegt eine örtliche Bauvorschrift zugrunde, die insbesondere Form, Material und Ausführung der Dächer, die Gebäudehöhen, Farbe und Material der Außenfassaden sowie das Material der Einfriedungen regelt. Auf dieser Grundlage ist ein homogenes, attraktives Baugebiet entstanden. Die in der örtlichen Bauvorschrift getroffenen Regelungen stellen jedoch gegenüber örtlichen Bauvorschriften verschiedener anderer Baugebiete keine Besonderheit dar. Eine historisch oder architektonische Bedeutsamkeit des Stadtbildes ist hieraus nicht abzuleiten. Die Interpretation der Rechtslage bezüglich der Auswirkungen auf das Stadtbild und eine daraus abzuleitende Pflicht zur Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist jedoch unerheblich, da das Bebauungsplanaufstellungsverfahren aus den unter lfd. Nr. 57.4 – 57.8 erörterten Gründen auf ein klassisches Verfahren umgestellt wird.

	(STADT BERLIN, 2006: Leitfaden für die Stadt- und Landschaftsplanung), und dies hätte mit der Methode und Tiefe einer Umweltprüfung in einem regulären B-Plan-Verfahren durchgeführt werden müssen.	
57.10	**4 Größe der Verkaufsfläche und Einzugsgebiet** Die Größe des geplanten Einzelhandelsbetriebs (EDEKA-Markt), der der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienen soll, wird mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m^2 angegeben. Hiervon soll das Lebensmittelsortiment 70 % belegen. Laut Angaben in der Vorhabenbeschreibung zum Bebauungsplan (Anlage 2a) soll es sich um einen Lebensmittelvollsortimenter einschließlich Getränkeabteilung handeln. In den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Anlage 4) wird als Art der baulichen Nutzung genannt: – *Innerhalb der Fläche für Einzelhandel sind folgende Nutzungen zulässig: Einzelhandelsbetriebe, die der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienen und eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.200 m^2 sowie einen Verkaufsflächenanteil des Lebensmittelsortiments von mind. 70% der Verkaufsfläche aufweisen.* Schließlich heißt es zur Nutzung in der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 5, Ziffer 3): – *Der Betreiber des neuen Nahversorgers beabsichtigt am Altstandort mit dem Sortiment Getränkemarkt am Altstandort zu verbleiben, um Leerstand an dieser Stelle zu verhindern, und das Nahversorgungsangebot abzurunden.* Damit ist es unklar, ob ein Getränkemarkt am Altstandort verbleiben soll, wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt wird, oder ob es sich bei dem Vorhaben um einen Lebensmittelvollsortimenter einschließlich Getränkeabteilung handeln wird.	Der Lebensmittelvollversorger umfasst auch eine Getränkeabteilung, die Getränke in kleinen Gebinden anbietet. Darüber hinaus soll am Altstandort in den bisherigen Räumlichkeiten des angestammten Lebensmittelmarktes ein Getränkemarkt eingerichtet werden, der Getränke kistenweise anbietet.
57.11	Auch der Einzugsbereich scheint sich nicht nur auf das Kanzlerfeld zu beschränken. In der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 5, Ziffer 3) heißt es: – *Die Stadt Braunschweig hat zur Beurteilung der Nahversorgung ein Gutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Kanzlerfeld in Auftrag gegeben. Der Gutachter sieht eine Wettbewerbsprognose für das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel für das Jahr 2015 von ca. 725 - 750 m^2 und für das Jahr 2020 von ca. 1.400 - 1.500 m^2. Er emp-*	

	fiehlt jedoch eine Reduzierung der Vorhabengröße des Lebensmittelvollsortimenters auf maximal 1.200 m² Verkaufsfläche. Unter Berücksichtigung der kleinteiligen Angebotsstruktur des Nahversorgungsbereiches Lehndorf und der Möglichkeit, dass das Ladenlokal des derzeit bestehenden Supermarktes mit einem Einzelhandelsbetrieb wiederbelegt wird, der auch Nahrungs-/ Genussmittel und/ oder Drogerie/ Parfümerie anbietet, erscheint dies angemessen. Das Gutachten, auf das hier Bezug genommen wird, stammt von Acocella (2010). In dem Gutachten wird wie beschrieben eine Verkaufsfläche von 1.200 m² angesetzt, was Interessanterweise der Mindestgröße entspricht, wie sie Einzelhandelsketten wie der Edeka-Verbund bei Neubauten für notwendig halten. Eine Rückfrage beim Verfasser des Gutachtens (Herr Dipl.-Geogr. P. Helbig, 30.01.2017) ergab, dass die genannte Verkaufsfläche (ca. 1.500 m²) unter der Prämisse ermittelt wurde, dass bis zum Jahre 2020 100 % der Kaufkraft für die betrachteten Segmente durch den neuen Anbieter gebunden werden können. Für das Jahr 2015 wurde von einer Kaufkraftbindung von 50 % ausgegangen. Die ausgewiesene Fläche von 725 - 750 m² entspricht etwa dem derzeitigen Zustand unter Berücksichtigung der anderen Angebote einschließlich des mittlerweile weggefallenen Drogeriemarktes im vorhandenen Einkaufszentrum. Die Abminderung resultiert aus der Berücksichtigung des Angebotes in den benachbarten Ortsteilen. Die Standorte des derzeitigen und des geplanten EDEKA-Marktes befinden sich im „fußläufigen Bereich“ für große Teile des Kanzlerfeldes (500 m - Radius). Für den Zeitraum von 2015 bis 2020 wird mit etwa 4.000 Menschen gerechnet, die im Kanzlerfeld leben. Hierfür würde nach einer Aufstellung der GMA (2007) eine Verkaufsfläche für einen Supermarkt als Nahversorger eine Fläche von ca. 600 m² mit bis zu 50 Stellplätzen ausreichen. Unter Berücksichtigung anderer verfügbarer Flächen im vorhandenen Einkaufszentrum wäre deshalb zu überlegen, ob die weitere Nutzung des jetzigen Einkaufszentrums nicht unter den folgenden Voraussetzungen möglich ist: – Nutzung der vorhandenen Fläche als Lebensmittelmarkt (670 m²)	Bezüglich der Erweiterungs- und Nutzungsmöglichkeiten am Altstandort siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.10.

	– Nutzung weiterer Flächen als Getränkemarkt und als Drogeriemarkt	
57.12	Die in dem Gutachten von Acocella (2010) ermittelte Verkaufsfläche von 1.200 m² erscheint deshalb als zu hoch. Es kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass 100 % der (sortimentsbezogenen) Kaufkraft durch den Edeka-Markt gebunden werden können. Gerade im benachbarten Watenbüttel gibt es einen Vollsortimenter und einen Discounter, die einen erheblichen Anteil der Kaufkraft binden. Es ist unklar, ob dies zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens im Jahre 2004 schon in dieser Konsequenz bekannt war. Die Übersicht der GMA aus dem Jahre 2005 (Tabelle 1) zeigt, dass der geplante EDEKA-Markt mit einer Fläche von 1.200 m² für einen Einzugsbereich von 8.000 Einwohnern ausreichen würde. Damit stellt sich die Frage, ob es sich bei dem geplanten Edeka-Markt noch um einen Nahversorger handelt, oder ob auch andere Stadtteile mitversorgt werden sollen.	Das Einzelhandelsgutachten von Acocella ist im Rahmen der Verfahrensumstellung aktualisiert worden. Dabei wurden strengere Prüfkriterien nach den Vorgaben des Landes- und Regionalen Raumordnungsprogramms (LROP und RROP) angewandt. Das Planvorhaben wurde bezüglich seiner Auswirkung auf Versorgungsstandorte benachbarter Stadtteile nach den Kriterien des Konzentrations- des Integrations- und des Kongruenzgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbotes untersucht. Unter Berücksichtigung einer möglichen Wiederbelegung des Altstandortes wurde eine verträgliche Verkaufsflächenobergrenze von 1070 m² (920 m² Nahrungs-/Genussmittel und 150 m² Drogerie/ Parfümerie) ermittelt. Auf dieser Grundlage wurde das Planvorhaben angepasst.
57.13	**Einwand:** Seitens der Stadt Braunschweig ist nachzuweisen, dass der geplante EDEKA-Markt mit einer Fläche von 1.200 m² wirklich der verbrauchernahen(!) Versorgung des Stadtteils Kanzlerfeld dient, wie in Anlage 4 (Textliche Festsetzungen) zum Bebauungsplan unter Punkt I ausgewiesen, und die Verkaufsflächen in dieser Größe notwendig sind. Anderenfalls wäre der Bebauungsplan nicht beschlussfähig, weil er von falschen Voraussetzungen ausginge. Ferner ist mit einer Bedarfsanalyse zu prüfen, ob die für die Nahversorgung erforderlichen Flächen nicht auch im vorhandenen Einkaufszentrum realisiert werden können.	In der Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens wurde das Vorhaben auch hinsichtlich der Klassifizierung als nicht-raumbedeutsame Nahversorgung untersucht. In seiner verträglichen Variante sind die Voraussetzungen für eine entsprechende Einstufung als wohnortbezogener Nahversorger erfüllt.
57.14	Tabelle 1: Wesentliche Standortanforderungen unterschiedlicher Betriebstypen des Nahrungs- und Genussmitteleinzelhandels (aus GMA, 2007)	Die Tabelle ist dieser Stellungnahme am Ende unter lfd. Nr. 57.41 beigefügt.
57.15	**5 Generelle Genehmigungsfähigkeit gemäß BBauG und BauNVO** Bei den Gebieten in der unmittelbaren und mittelbaren Nachbarschaft des geplanten EDEKA-Marktes handelt es sich um reine Wohngebiete, allenfalls um allgemeine Wohngebiete, die als solche in den Bebauungsplänen OE 8 und OE 21 ausgewiesen sind (reine Wohngebiete), bzw. dieses faktisch sind, ohne dass in einem Bebauungsplan ausgewiesen worden wäre (Bereich Bergiusstraße, WR oder WA).	

	Für reine Wohngebiete führt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in § 3 aus: *(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.* *(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden* *1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, …* Die Bestimmungen für allgemeine Wohngebiete sind in § 4 geregelt: *(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.* *(2) Zulässig sind* *2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, …* Zugelassen wären also entweder „Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets“ oder „der Versorgung des Gebiets dienende Läden“. Damit stellt sich die Frage, ob der geplante EDEKA-Markt als ein Laden angesehen werden kann, der der Deckung des täglichen Bedarfs oder der Versorgung des Gebietes dient. Hierzu schreibt das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen in seinem Beschluss vom 31.03.2011 (Az. 5 L 102/11) sehr eindeutig sogar für ein allgemeines Wohngebiet: – *Der Gebietsgewährleistungsanspruch der Antragsteller ist verletzt. Die genehmigte Nutzung ist in einem allgemeinen Wohngebiet unzulässig. In einem faktischen allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur solche Läden zulässig, die der Versorgung des Gebiets dienen. Davon kann bei einem Lebensmittel-Nahversorgungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von mehr als 1.000 m² und 137 Stellplätzen nicht mehr die Rede sein. Derartige Lebensmitteldiscounter fallen regelmäßig nicht unter den Begriff des Ladens im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.* **Einwand:** Die generelle Zulässigkeit der Änderung des Bebauungsplans OE 21 und der Ersatz auf dem fraglichen Grundstück durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss auch vor diesem Hintergrund bezweifelt werden. Das geplante Einzelvorhaben entspricht wegen seiner Größe nicht einem „Laden“ im rechtlichen Sinne und kann deshalb in diesem Umfeld nicht errichtet werden.	Diese Betrachtung wäre anzuwenden, wenn für das Grundstück, dass bebaut werden soll selbst als Gebietsart WA oder WR festgesetzt wäre oder aber kein Bebauungsplan bestünde und innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, mit entsprechendem Gebietserhaltungsanspruch, das Bauvorhaben nach den Kriterien eines WA oder WR beurteilt werden müsste. Dies entspricht aber nicht der hier zu betrachtenden Konstellation. Für das Bauvorhaben wird explizit ein neues Planungsrecht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens geschaffen. Als Gebietsart wird kein WA oder WR festgesetzt, sondern SO Nahversorgung. Als vorhabenbezogener Bebauungsplan ist die Festsetzung einer Gebietsart nicht zwingend. Gleichwohl sind die Auswirkungen des Planvorhabens auf die benachbarte Umgebung zwingend zu betrachten und der Schutzanspruch der benachbarten Grundstücke in Bezug auf Immissionen zu gewährleisten. Voraussetzung für die Schaffung eines neuen Planungsrechtes ist allerdings die grundsätzliche Planrechtfertigung. Zur Planrechtfertigung siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2.

57.16	**6 Anbindung des bestehenden Einkaufszentrums** Mit dem Verlust des Supermarktes im bestehenden Einkaufszentrum nördlich der Bundesallee droht die Gefahr der Verödung dieses bisher für den Stadtteil sehr bedeutsamen Bereiches. Darüber hinaus ist nicht ausgeschlossen, dass auch die Filiale des Bäckers sowie die Blumenhandlung massiv in Mitleidenschaft gezogen würden. Verbleibende Einrichtungen wären dann lediglich noch die Zweigstellen/ Servicestellen der Öffentlichen Versicherung und der Nord LB sowie die Arztpraxen, die Apotheke und – auf der gegenüberliegenden Seite - die Poststelle. Zur weiteren Nutzung der freiwerdenden Flächen im bestehenden Einkaufszentrum heißt es im Erläuterungsbericht (Anlage 5 zum B-Plan) nur vage und rechtlich unverbindlich: – *Der Betreiber des neuen Nahversorgers beabsichtigt am Altstandort mit dem Sortiment Getränkemarkt am Altstandort zu verbleiben, um Leerstand an dieser Stelle zu verhindern, und das Nahversorgungsangebot abzurunden.*	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.2.
57.17	Die Anbindung des bestehenden Einkaufszentrums an den neuen EDEKA-Markt wird zwar in der Vorhabenbeschreibung (Anlage 2 a zum Bebauungsplan) erörtert, liegt aber außerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes (Anlage 2b), wird in den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) nicht erwähnt, und in der Begründung (Anlage 5) nur als Planung bezeichnet. In der Vorhabenbeschreibung heißt es eher vage: – *Über die Querungshilfe im Bereich der geplanten Zu- und Ausfahrt über die Bundesallee wird der Markt an die bestehenden Einrichtungen des zentralen Versorgungsbereiches angebunden. Die Fläche des neuen Marktes ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches, allerdings noch nicht ausgenutzt.* Erschwerend kommt hinzu, dass das Verkehrskonzept 3 (siehe WVI, 2014) umgesetzt wird, also ein Vollanschluss von der Bundesallee und eine Zu- und Abfahrt von der Stauffenbergstraße. Damit wird keine direkte Anbindung des vorhandenen Einkaufszentrums für den Fußgängerverkehr möglich, die Querungshilfe ist eher randseitig angeordnet.	Bisher ist eine Querung für Fußgänger am Fußüberweg der ampelgeregelten Kreuzung möglich. Mit der Schaffung einer zusätzlichen Querungshilfe zwischen dem Altstandort und dem neuen Standort wird die Querungssituation für Fußgänger und damit die Verbindung beider Standorte verbessert. Die Querungshilfe ist im Vorhabenplan dargestellt und ist mit der Realisierung des Lebensmittelmarktes herzurichten. Die Umsetzung und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger wird verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt. Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 45.21.

57.18	**Einwendungen:** Mit der Bevorzugung des neuen EDEKA-Marktes muss mit der Verödung des bestehenden Einkaufszentrums gerechnet werden. Die Überlegungen im Erläuterungsbericht zur „Revitalisierung“ des Altbereiches sind vage und nicht verbindlich. Seitens der Stadt Braunschweig hat keine Gesamtabwägung der städtebaulichen Vor- und Nachteile der verschiedenen Lösungen stattgefunden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.2.
57.19	Nach Auffassung des Unterzeichners ist außerdem die Anbindung des bestehenden Einkaufszentrums unzureichend geplant und rechtlich nicht verbindlich dargestellt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 57.17.
57.20	**7 Städtebauliche Aspekte** Die an den Bereich des Vorhabens anschließenden Gebiete sind reine Wohngebiete mit strengen Anforderungen an die Gestaltung der Bebauung. Unmittelbar vom Vorhaben sind die westlich auf der anderen Straßenseite liegenden und südlich direkt angrenzenden Wohnbereiche betroffen. Es handelt sich hier um Einfamilienhäuser und Reihenhäuser/ Kettenhäuser in einer gebietsspezifischen Ausführung. Die bisherige Freifläche hat eine wichtige städtebauliche Funktion und erschließt den südlichen Teil des Kanzlerfeldes optisch auf großzügige und besondere Art und Weise. In dieses städtebaulich besondere („heile“) Umfeld wird ein in horizontalen und vertikalen Abmessungen „herausragendes“ Unikat gesetzt, dass in seinen Maßstäben und seinem baulichen Charakter überhaupt nicht mit der Umgebung harmoniert. Im Baugesetzbuch heißt es hierzu:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4.
57.21	*§ 15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen* *(1) Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.*	Der zitierte § 15 stammt aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und nicht aus dem Baugesetzbuch (BauGB). Die darin formulierten allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen sind anzuwenden bei Bauvorhaben, die im Geltungsbereich und auf Grundlage eines vorhandenen Bebauungsplanes errichtet werden sollen. Diese Regelung ist auf den hier vorliegenden Fall nicht anzuwenden, da für die Realisierung des geplanten Bauvorhabens gezielt Planungsrecht geschaffen wird. Gleichwohl ist bei der Schaffung von neuem Planungsrecht auf die Umgebung Rücksicht zu nehmen. Etwaige Beeinträchtigungen sind mit anderen maßgeblichen Belangen abzuwägen.
57.22	*§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile*	Der zitierte § 34 BauGB ist anzuwenden innerhalb von im Zusammenhang bebauten

	(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Es wird im Erläuterungsbericht nicht erkennbar, dass hier eine entsprechende Abwägung der Auswirkungen auf das Stadtbild und die besondere Eigenart der Wohnumgebung stattgefunden hat. „Fotorealistische" Darstellungen im Erläuterungsbericht blenden diesen Konflikt geradezu aus und verwirren mehr als dass sie aufklären.	Ortsteilen, sofern kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt. Die darin formulierten planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden aus der Eigenart der jeweils näheren Umgebung abgeleitet. Dieses sogenannte Einfügungsgebot ist ebenfalls nicht auf die hier vorliegende Planungssituation anzuwenden. Im Rahmen einer Bebauungsplanaufstellung hat die Gemeinde (Stadt) die Möglichkeit, aktiv durch entsprechende Festsetzungen den Bebauungsrahmen zu steuern, um besondere städtebauliche oder architektonische Ziele zu verwirklichen. Diese Ziele bedürfen einer entsprechenden Begründung und müssen auf die Belange von erhaltenswerten Ortsteilen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung Rücksicht nehmen. Der Stadtteil Kanzlerfeld hat zweifelsohne gewisse Qualitäten in Bezug auf seine gestalterische Ausformung und seine Durchgrünung. Eine besondere Bedeutung in geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Hinsicht ist jedoch nicht anzunehmen.
57.23	**Einwendungen:** Gegen den B-Plan wird auch unter städtebaulichem Aspekt unter Bezug auf den Gebietsgewährleistungsanspruch, der hier verletzt wird, Einwand erhoben (siehe hierzu Beschluss des VG Gelsenkirchen vom 31.013.201 1, AZ 5 L 102/11). Zentrales Argument ist, dass ein großer Supermarkt als „Unikat" unmittelbar neben der Wohnbebauung eines reinen Wohngebietes mit strengen Gestaltungsregeln errichtet werden soll und dass das Stadtbild dadurch massiv verändert wird.	Der zitierte Gerichtsbeschluss ist, wie bereits unter 57.15 dargelegt, nicht auf den hier vorliegenden Planfall übertragbar. Im Übrigen bezieht sich der in dem zitierten Gerichtsbeschluss erörterte Gebietsgewährleistungsanspruch ausschließlich auf die Art der Nutzung und nicht auf gestalterische Aspekte. Innerhalb eines Stadtgefüges gehören bauliche Veränderungen mit entsprechenden Auswirkungen auf das Siedlungsgefüge zur normalen Siedlungsentwicklung. Einen Anspruch auf den Erhalt des Umfeldes besteht nicht. In der Nachbarschaft befinden sich neben einzelnstehenden Einfamilienhäusern auch gereihte Baustrukturen, die, wenn auch kleinteilig, längere geschlossene Baukörperabschnitte bilden. Entsprechende großformatige Bauformen sind auch auf der nördlichen Seite der Bundesallee zu finden. Insofern sind die Abmessungen durchaus als verträglich zu betrachten. Im Übrigen ist die Betonung eines Standortes, insbesondere der Ortsmitte, durch die Architektur, die Ausformung des geplanten Gebäudes als Solitär und die Wahl von Baumaterialien ein legitimer städtebaulicher Belang. Es besteht nicht der Anspruch, die neue Bebauung quasi gestaltungsgleich mit den rückwärtig liegenden Wohngebäuden herzustellen. Die vorgesehene Nutzung und die Lage an der Bundesallee rechtfertigen einen

		eigenständig wahrnehmbaren Baukörper. Gleichwohl wurden bei der aktuellen Modifizierung der Planung in der Gestaltung Stilelemente der örtlichen Bauvorschrift des angrenzenden Wohngebietes aufgenommen.
57.24	**8 Verkehrsgutachten** Das Verkehrsgutachten von der WVl (Braunschweig) vom Februar 2014 (WVI, 2014) mit dem Titel „Verkehrsuntersuchung zu einem geplanten Verbrauchermarkt im Kanzlerfeld in Braunschweig“ deckt alle relevanten Aspekte ab. Das Gutachten, das die Basis der Antragsunterlagen bildet, ist nachvollziehbar und erscheint beim ersten Lesen inhaltlich und methodisch plausibel. Das Gutachten geht von 1.200 m² Verkaufsfläche und 70 Stellplätzen aus. Es werden durchschnittlich 1.030 Kunden pro Tag angenommen. Dies entspricht einer deutlichen Erhöhung der bisherigen Kundenzahl um ca. 300, und einer Zunahme des Verkehrs um 792 Kfz-Fahrten/ Werktag. 25 % des Zusatzverkehrs stammen aus anderen Ortsteilen (Bortfeld, Lamme, Lehndorf, Watenbüttel). Überraschend ist lediglich die hohe Zunahme des Quell-/ Zielverkehrs für den EDEKA-Markt mit 792 Fahrten/ Werktag.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
57.25	Im Vergleich mit dem Entwurf dieses Gutachten vom Januar 2013 (WVI, 2013) zeigen sich aber erstaunliche Unterschiede im Verkehrsaufkommen. Die Unterschiede sind in der Tabelle 2 zusammengestellt. Im Jahr 2013 wurde noch von 1.380 Kunden ausgegangen, im Jahr 2014 nur noch 1.030 Kunden. Aus diesen und weiteren Annahmen resultiert eine Verringerung der Summe des Quell- und Zielverkehrs von 1.530 Fahrten pro Werktag (Gutachten 2013) auf 980 Fahrten pro Werktag (Gutachten 2014). Die ursprüngliche Schätzung des Verkehrsaufkommens lag damit - bezogen auf die Angaben für das Jahr 2014 als Basis - um 56 % höher. Diese gravierenden Unterschiede sind bedingt durch die Vorgehensweise bei der Abschätzung der Zahl der Kunden. Hierzu heißt es im Gutachten von 2013: *Mit den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ (FGSV, 2006) liegt eine Zusammenstellung allgemeiner Kennwerte zur Abschätzung der Verkehrsnachfrage von Wohn- und Gewerbegebieten vor. Auf der Basis der Angaben des Investors kann mit Hilfe*	Bei der Fassung des Verkehrsgutachtens von 2013 handelt es sich um einen ersten Arbeitsentwurf zur grundsätzlichen Abschätzung der Leistungskapazität des Verkehrsknotens Bundesallee/ Stauffenbergstraße. Diese Arbeitsfassung des Gutachtens hat nicht an der öffentlichen Auslegung teilgenommen. In dieser Fassung wurden allgemeine Kennwerte angewandt, die üblicherweise bei großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben in nicht integrierten Ortsrandlagen anwendbar sind. In einem zweiten Arbeitsschritt wurden die maßgeblichen Parameter auf den konkreten Betrieb und die tatsächlich vorhandene Situation abgeglichen, nämlich auf Basis des Abschätzungsverfahrens im Analogieschluss nach Bosserhoff. Diese Methode kann bei Erweiterungen vorhandener Betriebe angewandt werden. Da der vorhandene Markt lediglich von einer Straßenseite der Bundesallee auf die andere Seite übersiedelt und der Einzugsbereich durch die Umsiedlung sich nicht wesentlich verändert, ist die Anwendung dieser Methode nicht zu beanstanden. Die Ermittlung der Kundenprognose mit Hilfe dieser Methode weicht von dem ermittelten Kundenaufkommen nach allgemeinen Kenn-

	dieser Kennwerte das zu erwartende Verkehrsaufkommen (Abbildung 3-1) abgeschätzt werden. Dagegen wird im Gutachten von 2014 ausgeführt: *Mit den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“(FGSV, 2006) und „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung der Verkehrserzeugung“ (Bosserhoff, 2000) liegt eine Zusammenstellung allgemeiner Kennwerte zur Abschätzung der Verkehrsnachfrage von Wohn- und Gewerbegebieten vor.*	werten für eine Neuansiedlung eines Marktes in Ortsrandlage ab, bildet aber die zu erwartenden Kundenströme aufgrund konkret ermittelter Daten zum Kundenaufkommen und Kundenverhalten am Altstandort realistischer ab.
57.26	Tabelle 2: Quell- und Zielverkehr für den geplanten Edeka-Markt (aus WVl 2013 und 2014)	Die Tabelle ist dieser Stellungnahme am Ende unter der lfd. Nr. 57.42beigefügt.
57.27	*Auf der Basis der Angaben des Investors kann mit Hilfe dieser Kennwerte das zu erwartende Verkehrsaufkommen (Abbildung 3-1) abgeschätzt werden. Da sich der Einzugsbereich durch die Umsiedlung des Marktes nicht wesentlich verändert, kann die Prognose der zukünftigen Kundenverkehre nach Bosserhoff über Analogieschluss anhand der Daten des Bestandes ähnlich wie bei der Erweiterung eines Marktes vorgenommen werden.* In beiden Fällen wurde auf der Basis der Angaben des Investors mit der Methode der FGSV das Verkehrsaufkommen abgeschätzt. Im Unterschied zu dem Gutachten aus dem Jahre 2013 wurde in dem Gutachten aus dem Jahre 2014 aber von der aktuellen Zahl der Kunden im vorhandenen Supermarkt ausgegangen, und diese dann unter Berücksichtigung eines Abminderungsfaktors nach Bosserhoff auf die neue Verkaufsfläche hochgerechnet. Ohne Abminderung ergäben sich etwa 1.290 Kunden/ Tag.	Der Abminderungsfaktor bezieht sich auf die Annahme, dass bei einer Vergrößerung der Verkaufsfläche die Anzahl der zu erwartenden Kunden sich nicht linear zum Verkaufsflächenzuwachs erhöht. Bei einer Vergrößerung der Verkaufsfläche werden die neuen Flächen extensiver genutzt und die Waren großzügiger präsentiert.
57.28	Der entscheidende Unterschied liegt also neben der einwöchigen Zählung der Kundenzahl in dem vorhandenen Supermarkt- in der Verwendung des Ansatzes von Bosserhoff und der damit verbundenen Abminderung der Kundenzahl. Diese Berechnungsmethode ist vermutlich im Teil 2 des Heftes 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung beschrieben, das aber laut deren Website nicht mehr verfügbar ist. Die Kennwerte werden als zum Teil veraltet angegeben.	Die Printversion der Veröffentlichung Heft 42 wurde mittlerweile von der hessischen Straßenbauverwaltung zurückgezogen. Das Programmsystem Ver_Bau wird aber weiterhin von seinem Herausgeber Dr. Ing Dietmar Bosserhoff vertrieben und mit aktuellen Forschungsergebnissen und Daten versorgt. Aufgrund seiner weiten Verbreitung und Anwendung in der Fachwelt kann das Programmsystem und die darin enthaltenen Daten als anerkannte Regel der Technik angesehen werden.
57.29	Um die Diskrepanz der Kundenzahlen zu überprüfen, wurde auf externe Angaben zurückgegriffen. Die Tabelle 3 zeigt die Leis-	

	tungskennzahlen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel im Jahr 2012. Danach haben Supermärkte 491.000 Kunden pro Jahr oder, bei 300 Werktagen pro Jahr, 1.637 Kunden pro Tag. Die mittlere Verkaufsfläche liegt bei 1.390 m². Tabelle 3: Leistungskennzahlen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel im Jahr 2012 (Quelle: EHl Retail Institute, aus: http:llwww.handelsdaten.de/statistik/daten...)	Die Tabelle ist dieser Stellungnahme am Ende unter der lfd. Nr. 57.43 beigefügt.
57.30	Korrigiert man die Kundenzahl für den vorliegenden Fall linear in Relation zur Verkaufsfläche, so ergibt sich rechnerisch eine Kundenzahl von 1.637 x (1.200/ 1.390) =1.412 Kunden pro Tag. Natürlich ist diese Größe noch gebiets- und angebotsspezifisch anzupassen, sie zeigt aber auch, dass die ursprüngliche Annahme einer Kundenzahl von 1.380 Kunden pro Werktag in einer üblichen Größenordnung lag. Warum die Annahme der Kundenzahlen in den beiden Gutachten differiert, ist nicht ersichtlich. Es stellt sich somit die Frage, welche Überlegungen zu einer Veränderung der Kundenzahlen und damit des Verkehrsaufkommens geführt haben.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 57.25.
57.31	Außerdem wurden weitere Größen bei der Abschätzung des Verkehrsaufkommens angepasst. Hierzu zählt der MIV-Anteil (motorisierter Individualverkehr) und der LKW-Anteil am Lieferverkehr. Im Gutachten aus dem Jahr 2014 wurden alle für das Verkehrsaufkommen relevanten Größen nach unten korrigiert. Neben der Zahl der PKW-Fahrten sank dadurch die Zahl der LKW-Fahrten von 10 auf 2 pro Tag.	Wie bereits unter lfd. Nr. 57.25 erläutert, wurde in der Gutachtenfassung von 2014 die Kundenprognose im Analogieschluss auf Basis der konkreten Daten des vorhandenen Marktes angepasst. Aufgrund des durch Kundenbefragung ermittelten Kundenverhaltens wurde der MIV-Anteil mit 55 % veranschlagt. Die Anzahl der Lieferfahrten wurden im Hinblick auf die erste Arbeitsfassung von 2013 nicht verändert, sondern nur differenziert bezüglich der Fahrzeuggruppen LKW und Lieferfahrzeuge.
57.32	**Einwendungen:** Da eine zuverlässige Abschätzung des Verkehrsaufkommens eine wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen und der Verkehrsplanung ist, ist die Verkehrsprognose zu hinterfragen. Wenn seitens des Investors oder des Betreibers keine belastbaren Zahlen offengelegt werden, sollte der EDEKA-Verbund um die Herausgabe entsprechender Planungsdaten gebeten werden. Derzeit sind die Ergebnisse der beiden Fassungen der Verkehrsuntersuchung bei den Datengrundlagen so widersprüchlich, dass ohne eine plausible, nachvollziehbare und	Wie in der Stellungnahme zu lfd. Nr. 57.25 dargelegt, liegen die Abweichungen darin begründet, dass gegenüber der ersten Arbeitsfassung auf Grundlage allgemeiner Kenndaten die Annahmen im Rahmen des Analogieschlusses entsprechend den konkreten Verhältnissen des vorhandenen Marktes angepasst wurden. Im Rahmen der Verfahrensumstellung wurden die das Verfahren begleitende Gutachten überprüft und aktualisiert. So auch das Verkehrsgutachten. In diesem Zusammenhang wurde die Prognose der zu erwartenden Kunden ebenfalls überprüft.

	glaubwürdige Erläuterung dieser Abweichungen die gesamten darauf aufbauenden Überlegungen in der Verkehrsuntersuchung und in der Geräuschimmissionsprognose in Frage zu stellen sind. Die Stadt Braunschweig wird aufgefordert, im Rahmen der Auseinandersetzungen mit den Einwendungen zu diesem B-Plan hier für Klärung zu sorgen.	
57.33	**9 Geräuschimmissionsprognose** Die für das Verfahren erstellte Geräuschimmissionsprognose „GÖRGE-Markt Kanzlerfeld“ wurde im Auftrag der LAUWIG GmbH 8 Co. KG von der AAS Akustik-Analyse-Service in Braunschweig angefertigt und stammt vom Juli 2014. Zu Gutachten in der endgültigen Fassung sollen an dieser Stelle nur die folgenden Anmerkungen gemacht werden: – *Es wird von 65 PKW-Einstellplätzen statt von 70 wie im Verkehrsgutachten ausgegangen.*	Da für die lärmtechnische Betrachtung die Anzahl der Fahrzeugbewegungen der motorisierten Kunden maßgeblich ist und nicht die Anzahl der Stellplätze, ist eine Abweichung der angenommenen Stellplätze irrelevant.
57.34	– *Der zusätzliche Verkehrslärm auf der Stauffenbergstraße und auf der Bundesallee wird nicht modelliert. Nach Einschätzung des Schallgutachters wird der Verkehrslärm um deutlich weniger als 3 dB erhöht, weshalb die vorhabenbedingte Erhöhung des Verkehrslärms auf den öffentlichen Straßen zu vernachlässigen sei.* – *Insbesondere auf der Stauffenbergstraße dürfte es aber - bedingt durch das Abbremsen und Beschleunigen beim Ab- und Einbiegen - zu einer deutlichen Steigerung des Verkehrslärms kommen.* – *Auch wird nicht ganz klar, ob der ersatzweise flächig angesetzte „Parkplatzlärm“, mit dem auch die Ein- und Ausfahrten erfasst werden sollen, die Situation an den Ein- und Ausfahrten adäquat widerspiegelt und wie die Schallschutzmaßnahmen hier berücksichtigt wurden.* Deshalb wurde die zusätzliche Verkehrslärmbelastung überschlägig für eine gerade(!) Verkehrsstrecke für kritische Zeiten (19 - 21 Uhr) mit Hilfe eines einfachen Verkehrsrechners des VCD abgeschätzt. Für die Abschätzung des PKW-Aufkommens wurde von der mittleren Tagesganglinie des PKW-Verkehrs an Werktagen aus der Verkehrsuntersuchung der WVI ausgegangen. Als „Immissionsort“ wurde ein Haus an der Stauffenbergstraße in 15 m Entfernung von der Straßenmitte angesetzt. Die Berechnungsannahmen und Ergebnisse sind in der Tabelle 4 zusammengestellt, die	Mit der aktuellen Überarbeitung der Geräuschimmissionsprognose vom 23.04. 2018 wurden die genannten Aspekte berücksichtigt.

	Tabelle 5 zeigt „Screenshots“ aller Berechnungen. Mit der Variante 1 wurde ein zusätzliches tägliches Verkehrsaufkommen von 980 Fahrzeugen untersucht, mit der Variante 2 ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 1.530 Fahrzeugen (siehe Kap. 8).	
57.35	Tabelle 4: Abschätzung des Verkehrslärms in der Stauffenbergstraße	Die Tabelle ist dieser Stellungnahme am Ende unter der lfd. Nr. 57.44 beigefügt.
57.36	Die derzeitige Höhe des Verkehrslärms beträgt mit den obigen Prämissen in den untersuchten Stunden ca. 52 dB(A). Bei der Variante 1 (980 PKW/d) ergeben sich zusätzlich, wenn 1/3 des Verkehrs über die Stauffenbergstraße geht und in den „ruhigen Stunden“ das zusätzliche Verkehrsaufkommen insgesamt 10 % des DTV beträgt, 32 Kfz/h oder 1,4 dB(A). Dies liegt unterhalb Relevanzschwelle. Anders sieht es aus, wenn von dem erhöhten Verkehrsaufkommen in Variante 2 ausgegangen wird. Hier beträgt der Anstieg 2,1 dB(A) und könnte damit bereits – bei Aufrundung - als wesentlich erhöht betrachtet werden (siehe BLFU, 2009). Es sei betont, dass es sich hier um eine erste grobe Näherung handelt. Eine belastbare Schallprognose muss die spezifischen Verkehrsgegebenheiten und insbesondere die Situation beim Ab- und Einbiegen des vorhabenbezogenen Verkehrs berücksichtigen.	Die angenommene Kundenprognose des Verkehrsgutachters wird glaubhaft dargelegt. Es besteht kein Anlass, bei der Betrachtung der vorhabenbedingten Zunahme des Verkehrs auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hiervon abweichende höhere Prognosewerte anzuwenden.
57.37	Tabelle 5.1: Abschätzung des Verkehrslärmpegels nach VCD (http:www.vcd.org/laerm-rechner.html)	Die Tabelle ist dieser Stellungnahme am Ende unter der lfd. Nr. 57.45 beigefügt.
57.38	Tabelle 5.2: Abschätzung des Verkehrslärmpegels nach VCD (http:www.vcd.org/laerm-rechner.html)	Die Tabelle ist dieser Stellungnahme am Ende unter der lfd. Nr. 57.46 beigefügt.
57.39	**Einwendungen:** Die Geräuschimmissionsprognose ist das wesentliche Gutachten für die Beurteilung der geplanten Maßnahme. Die Verwertbarkeit des vorliegenden Gutachtens ist zum Ersten in Frage zu stellen, weil mit den niedrigeren Ansätzen des Verkehrsaufkommens aus dem Verkehrsgutachten im Jahre 2014 gearbeitet wurde. Zum Zweiten ist das Gutachten hinsichtlich der Berücksichtigung des verkehrsbedingten Lärms zu hinterfragen. Hier ist zunächst die Modellierung des Verkehrslärms im Bereich der Zu- und Abfahrten auf dem Planungsgebiet bzw. an dessen Rand unklar. Gravierender ist aber, dass der zusätzlich durch den Verkehr bedingte Lärm in der Stauffenberg-	Wie bereits unter lfd. Nr. 57.25 dargelegt, sind die im Verkehrsgutachten getroffenen Annahmen des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens plausibel und als Grundlage für die Geräuschimmissionsprognose anwendbar. Der methodische Berechnungsansatz der Stellplatzanlage sowie der Ein- und Ausfahrten wurde in der Aktualisierung der Geräuschimmissionsprognose geändert, sodass die vorgetragenen Einwendungen berücksichtigt wurden.

	straße möglicherweise eine relevante Größenordnung erreichen kann, ohne dass diese Problematik überhaupt in das Gutachten einbezogen wurde. Ferner wird an der Zulässigkeit der Berechnungen für den Lärm von den PKW-Stellplätzen gezweifelt, weil unbegründet von üblichen Berechnungsansätzen abgewichen wurde. Deshalb wird eine genauere Geräuschimmissionsprognose gefordert. Dies ist umso dringlicher, weil die Beurteilungspegel zum Teil nur äußerst knapp und nur in Verbindung mit weitreichenden Maßnahmen zur Lärmminderung unterschritten werden.	
57.40	**10 Fazit** Das Vorhaben wird an diesem Standort in dieser Form nicht für realisierbar gehalten, weil wesentliche Anforderungen an das Stadtbild und den Lärmschutz für nicht erfüllt gehalten werden. Außerdem werden erhebliche Zweifel an der Zulässigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB angemeldet.	Belange des Stadtbildes und des Lärmschutzes sind in ausreichendem Maße berücksichtigt worden. Den vorgetragenen Einwendungen bezüglich der Zulässigkeit eines Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB wird gefolgt. Das Bebauungsplanverfahren wird auf ein klassisches Verfahren umgestellt. Die planbegleitenden Fachgutachten werden aktualisiert und das Planwerk entsprechend den diesbezüglichen Anforderungen wie Umweltbericht und naturschutzrechtliche Ausgleichsbilanzierung ergänzt.
57.41	Tabelle 1: Wesentliche Standortanforderungen unterschiedlicher Betriebstypen des Nahrungs- und Genussmitteleinzelhandels (aus GMA, 2007)	

Kriterien / Betriebstypen	Standortorientierung	Grundstücksfläche in m²	Verkaufsfläche in m² (ca.-Werte)	Pkw-Stellplätze (mind.)	Einwohner im Einzugsgebiet (ca.-Werte)	Wettbewerbsumfeld
Supermarkt, inkl. Getränke	- Randlage - fußläufig noch erreichbar - entwicklungsfähige Gemeinde/Stadtteil	5.000 - 6.000	bis 1.500 zzgl. 200 - 300 für Getränke	bis 100	8.000	- kein Vollversorger - max. 1 Discounter - kein Überbesatz an Lebensmittelhandwerk
Supermarkt als Nahversorger	- zentrale Lage - fußläufig gut erreichbar - Pkw-Erreichbarkeit	2.000 - 4.000	bis 600	bis 50	4.000	- kein Vollversorger - kein Discounter - kein Überbesatz an Lebensmittelhandwerk
Nachbarschaftsladen	- zentrale Lage in Gemeinde/Stadtteil - fußläufig sehr gut erreichbar - Pkw-Erreichbarkeit - in der Nähe von Schulen, Kindergarten, Bank	kein Neubau	bis 300	5 - 10	1.000 - 1.500	- kein direkter Lebensmittelversorger
Convenience-Shop/BÄKO	- zentrale Lage i.d. Nähe von Schule, Bahnhof, Firmen, Krankenhaus, Tankstellen	Eingebettet in Wohnbebauung	150	5 - 10	1.000 - 1.500	- kein Überbesatz an Lebensmittelhandwerk
Discounter	- Pkw-Frequenz	5.000 - 6.000	800 - 1.000	120	10.000 (5.000 Mantelbevölkerung)	- unterschiedlich
Nahversorgungszentrum (bis 1.500 m² VK Vollversorger, Getränkemarkt, kleinere Anbieter)	- Randlagen - fußläufig erreichbar - entwicklungsfähige Gemeinde/Stadtteil	bis zu 7.000	bis 2.500	120	10.000 (5.000 Mantelbevölkerung)	- kein Vollsortimenter - max. 1 Discounter - kein Überbesatz an Lebensmittelhandwerk

Durchschnittswerte, die in Abhängigkeit vom Betreiber deutlich variieren können

Quelle: GMA-Darstellung 2005

57.42

Tabelle 2.1 Abschätzung aus dem Jahre 2013

Kfz-Verkehr	Verbrauchermarkt		
	Beschäftigte	Kunden	Anlieferung
Anzahl Beschäftigte / Kunden / Lieferungen	20	1.380	5
Anz. Wege pro Einheit	2,20	2,00	2,00
Anzahl Wege	44	2.760	10
tägl. Anwesenheitsfaktor [%]	85%	-	-
MIV-Anteil	75%	65%	100%
Pkw-Besetzungsgrad	1,1	1,2	-
Kfz-Fahrten/Werktag im Quell- und Zielverkehr	25 Pkw	1.495 Pkw	10 Lkw
Mitnahmeeffekt Kunden	-	20%	-
Summe Quell- und Zielverkehr gesamt	1.530 Kfz-Fahrten/Werktag		
davon Neuverkehr:	1.231 Kfz-Fahrten/Werktag		

Tabelle 2.2 Abschätzung aus dem Jahre 2014

Kfz-Verkehr	Verbrauchermarkt		
	Beschäftigte	Kunden	Anlieferung
Anzahl Beschäftigte / Kunden / Lieferungen	20	1.030	5
Anz. Fahrten und Wege pro Einheit	2,20	2,00	2,00
Anzahl Fahrten und Wege	44	2.060	10
tägl. Anwesenheitsfaktor [%]	85%	-	-
MIV-Anteil / Anlieferung: Lkw-Anteil	75%	55%	20%
Pkw-Besetzungsgrad	1,1	1,2	-
Kfz-Fahrten/Werktag im Quell- und Zielverkehr	26 Pkw	944 Pkw	2 Lkw / 8 Lfz
Mitnahmeeffekt Kunden	-	20%	-
Summe Quell- und Zielverkehr gesamt	980 Kfz-Fahrten/Werktag		
davon Neuverkehr:	792 Kfz-Fahrten/Werktag		

Tabelle 2: Quell- und Zielverkehr für den geplanten Edeka-Markt
(aus WVI 2013 und 2014)

57.43

Leistungskennziffern	Supermärkte	Gr. Supermärkte	SB-Warenhäuser	Ü. LEH-Geschäfte
Zahl der Kunden p. a.	491.000	828.100	1.141.700	177.000
Zahl der Kassen	4,5	7,7	15	1,9
Zahl der beschäftigten Personen (vollzeitäquivalent)	31,2	62,6	116,2	8,1
Verkaufsfläche je Verkaufsstelle (qm)	1.390	3.190	7.230	360
Personalleistung (Euro/Vollzeitkraft/Jahr)	217.900	243.500	284.400	177.800
Nettoumsatz je Verkaufsstelle (in Tsd. Euro)	6.800	15.240	33.050	1.440
Flächenproduktivität (Euro/qm)	5.030	4.790	4.550	4.020
Einkaufsbetrag (Euro)	14,78	20,35	32,54	9,04

Tabelle 3: Leistungskennzahlen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel im Jahr 2012 (Quelle: EHl Retail Institute, aus: http:llwww.handelsdaten.de/statistik/daten...)

57.44

Größe	Einheit	Variante 1	Variante 2
Verkehrsaufkommen derzeit			
tägliches Verkehrsaufkommen	Kfz/Tag	2.100	2.100
stündliches Verkehrsaufkommen	% DTV	4,0	4,0
stündliches Verkehrsaufkommen	Kfz/h	84	84
LKW-Anteil	%	1,0	1,0
Lärmbelastung	db(A)	52,0	52,0
Verkehrsaufkommen zusätzlich			
tägliches Verkehrsaufkommen	Kfz/Tag	980	1.530
stündliches Verkehrsaufkommen	% DTV	3,3	3,3
stündliches Verkehrsaufkommen	Kfz/h	32	50
LKW-Anteil	%	0,2	0,66
Verkehrsaufkommen künftig			
stündliches Verkehrsaufkommen	Kfz/h	116	134
LKW-Anteil	%	1,0	1,0
Lärmbelastung	db(A)	53,4	54,1
Zusatzbelastung	db(A)	1,4	2,1

Tabelle 4: Abschätzung des Verkehrslärms in der Stauffenbergstraße

57.45

Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90
(Bitte Werte im weißen Bereich eingeben, dann auf Berechnen klicken!)

Wert	Eingabe		Beitrag	
Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:	84		56.9	dB(A)
LKW-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2.8 t):	1	%		
Höchstgeschwindigkeit	30	km/h	-8.3	dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone			0	dB(A)
Steigung / Gefälle:	0	%	0	dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	15	m	3.6	dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	5	m		
Boden- und Meteorologiedämpfung			-0.2	dB(A)
Mittelungspegel	52	dB(A)	Berechnen	
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 71 m einsehen können!			Drucken	
			Schließen	

Copyright©2001 Reimer Paulsen

Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90
(Bitte Werte im weißen Bereich eingeben, dann auf Berechnen klicken!)

Wert	Eingabe		Beitrag	
Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:	116		58.3	dB(A)
LKW-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2.8 t):	1	%		
Höchstgeschwindigkeit	30	km/h	-8.3	dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone			0	dB(A)
Steigung / Gefälle:	0	%	0	dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	15	m	3.6	dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	5	m		
Boden- und Meteorologiedämpfung			-0.2	dB(A)
Mittelungspegel	53.4	dB(A)	Berechnen	
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 71 m einsehen können!			Drucken	
			Schließen	

Copyright©2001 Reimer Paulsen

Tabelle 5.1: Abschätzung des Verkehrslärmpegels nach VCD (http:www.vcd.org/laerm-rechner.html)

57.46

Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90
(Bitte Werte im weißen Bereich eingeben, dann auf Berechnen klicken!)

Wert	Eingabe		Beitrag	
Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:	134		58.9	dB(A)
LKW-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2.8 t):	1	%		
Höchstgeschwindigkeit	30	km/h	-8.3	dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone			0	dB(A)
Steigung / Gefälle:	0	%	0	dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	15	m	3.6	dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	5	m		
Boden- und Meteorologiedämpfung			-0.2	dB(A)
Mittelungspegel	54.1	dB(A)		

Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 71 m einsehen können!

Berechnen | Drucken | Schließen

Copyright©2001 Reimer Paulsen

Tabelle 5.2: Abschätzung des Verkehrslärmpegels nach VCD (http:www.vcd.org/laerm-rechner.html)

57.47	**Quellen** ACOCELLA, D., 2010: Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Kanzlerfeld im Nahversorgungsbereich Watenbüttel/Völkenrode, Kanzlerfeld, Lamme Stellungnahme auf Bitte der Stadt Braunschweig Lörrach/Dortmund, 25.11.2010 BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BLFU), 2009: Beurteilung anlagenbezogener Verkehrsgeräusche, Hinweise und Empfehlungen zum Schallschutz Internet-Download vom 17.07.2014 GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH (GMA), 2007: Einzelhandelskonzept für die Stadt Brandenburg an der Havel Internet-Download vom 15.07.2014 ISU - PLANUNGSBÜRO IMMISSIONSSCHUTZ, STÄDTEBAU, UMWELTPLANUNG, 2008: Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Baugesetzbuch, isu aktuell 1/2008 Internet-Download vom 29.01.2017 URL: http://www.i-s-u.de/uploads/media/isu_aktuell_1_2008.pdf STADT BERLIN, 2006: Berliner Leitfaden für die Stadt- und Landschaftsplanung Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 3. aktualisierte Auflage, Berlin, Dezember 2006 Internet-Download vom 15.07.2014 WELLENS, C., 2014: OVG Münster zum Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13 a BauGB) CBH Rechtsanwälte, Köln Internet-Download vom 29.01.2017 URL: http://www.cbh.de/News2/Verwaltung-Wirtschaft/2014/OVG-Muenster-zum-Bebauungsplan-der-Innenentwicklung-13a-BauGB WVI – Prof. Dr. Wermuth Verkehrsforschung Infrastrukturplanung, 2014: Verkehrsuntersuchung zu einem geplanten Verbrauchermarkt im Kanzlerfeld in Braunschweig im Auftrag der LAUWIG GmbH & Co. Vermögens-KG, Braunschweig Februar 2014, Braunschweig	
57.48		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren wurde auf ein „Normalverfahren“ umgestellt. Die den Plan begleitenden Fachgutachten wurden überprüft. Das Einzelhandelsgutachten, das Verkehrsgutachten sowie das Lärmgutachten wurden aktualisiert. Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht einschließlich einer Eingriffsbilanzierung angefertigt. Der Vorhabenentwurf wurde in verschiedenen Parametern geändert, insbesondere wurde die Verkaufsfläche verkleinert,

		die Kubatur des Gebäudes, die Höhenstaffelung sowie das Außenmaterial. Auf dieser Grundlage wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert und werden gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
58	**Stellungnahme Nr. 58 Schreiben von *Name* vom 28.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
58.1	das geplante Bauvorhaben auf der Wiese kann nicht unkommentiert bleiben. Ich bin gegen den Bau eines neuen Marktes, der überflüssig und umweltschädigend ist. Die geplante höhere Mauer kann keine Verbesserung sein. Sie wird die hässliche Fassade des Marktes trotzdem nicht verdecken können.	Zur städtebaulichen Erforderlichkeit siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2. Zur baulichen Struktur siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4.
58.2	Mit diesem Bau des Marktes werden sämtliche angrenzenden Häuser und Grundstücke finanziell abgewertet, ein Verlust für die Anwohner.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 23.26.
58.3	Der Stadtteil braucht keinen größeren Laden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2.
58.4	Er würde nur dem kleinen Lehndorfer Laden Kundenströme entziehen, sodass dieses Einkaufszentrum an Attraktivität verliert,	Der Betreiber hat sich im Rahmen des Grundstückskaufvertrages verpflichtet, den Lebensmittelmarkt in Lehndorf mindestens 10 Jahre nach Eröffnung des neuen Marktes im Kanzlerfeld weiter zu betreiben.
58.5	genau wie das kleine Einkaufszentrum um den jetzigen Edekamarkt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.2.
58.6	Ein Nahversorger muss nicht so riesig sein,	Im Rahmen des aktualisierten Einzelhandelsgutachtens wurde anhand einer Analyse der Auswirkung auf benachbarte Nahversorgungsstandorte eine verträgliche Größe ermittelt, die dem aktualisierten Bebauungsplanentwurf zugrunde gelegt wurde.
58.7	braucht keine nachts leuchtenden großen Reklametafeln und schon gar keine klappernden Fahnen, denn sämtliche Anwohner wissen, wo sich der Laden befindet.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.5.
58.8	Einen großen Laden gibt es bereits in Watenbüttel, gerade mal 2 km entfernt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 29.11.
58.9	Das ist weniger Strecke, als Sie den Eltern des demnächst schließenden Lehndorfer Kindergartens zumuten, ihre Kinder dann zu einem anderen Kindergarten zu transportieren. Es wäre sinnvoller, sich an den ursprünglichen Bebauungsplan zu halten und einen Kindergarten, ein Jugendzentrum oder eine Begegnungsstätte zu bauen!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 23.2.
58.10	Die Voraussetzungen für einen solchen großen Nahversorger haben sich geändert, seitdem jeder umliegende Stadtteil seinen eigenen Nahversorger besitzt. Der Kanzlerfelder Nahversorger muss diese Mitbürger also nicht mitversorgen.	Grundsatz der Nahversorgung ist die Vorhaltung eines adäquaten Angebotes an Waren des täglichen Bedarfes vor Ort. Die in den benachbarten Stadtteilen vorhandenen Nahversorgungsbetriebe dienen nicht der Nahversorgung des Stadtteiles Kanzlerfeld.

		Ebenso wenig soll der neue Markt umliegende Stadtteile mitversorgen.
58.11	Es ist also völlig unsinnig, die Bäume, Büsche und den Bolzplatz zuzubetonieren, für noch mehr Feinstaub, Abgase und Lärm zu sorgen und im Gegenzug die grüne Lunge zu reduzieren.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.1.
58.12		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
59	**Stellungnahme Nr. 59** **Schreiben von *Name* vom 01.02.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
59.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend des Bebauungsplanverfahrens „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39 nehme ich als nicht direkt betroffener Anwohner zu den erneut ausgelegten Planungsunterlagen noch einmal im Folgenden Stellung: Mit dieser Stellungnahme möchte ich darauf hinweisen, dass die in meinen bisherigen Stellungnahmen von mir benannten Punkte bei der Überplanung bisher <u>nicht berücksichtigt</u> wurden.	Die Einwendungen sind in lfd. Nr. 42 der Anlage 7a der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
59.2	Es ist schon auffällig, dass bei der Überplanung des Bebauungsplans fast gar nicht auf die Belange aus den Stellungnahmen der Bürger eingegangen wurde. Auch das es zu einer mittlerweile dritten Auslegung kommt, zeigt, dass hier um jeden Preis auf einer viel zu kleinen Fläche etwas realisiert werden soll, was gar nicht tragfähig ist.	Da im Grundsatz die Planung nicht in Frage gestellt wird, wurde die Planung auch nur in den Details geändert, für die sich ein Korrekturbedarf erkennen lässt.
59.3	Der Betreiber eines zukünftigen Marktes im Braunschweiger Ortsteil Kanzlerfeld sollte auf eine gewisse Akzeptanz der Bevölkerung setzen. Die Mehrheit der Kanzlerfelder ist nicht gegen den Markt an sich, sondern nur gegen die geplante Ausgestaltung und die entstehende Verkehrssituation. Dies zeigte sich auch ganz deutlich in der Bezirksratssitzung vom 16.11.2016. Ich wünsche mir von der Verwaltung mehr ein Zusammenführen als ein Entstehen von Fronten. Ich würde Sie daher dringend bitten, auf den Betreiber zuzugehen und mit ihm und den Bewohnern des Kanzlerfeldes den Dialog hinsichtlich der Ausgestaltung des neuen Marktes zu suchen. Daher sollten die Sorgen und Nöte der potentiellen Kunden berücksichtigt werden und über folgende Fragen noch einmal ernsthaft nachgedacht werden: • ist ein neuer Markt wirklich notwendig, da die Nahversorgung gegeben ist?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2.
59.4	• muss das Gebäude nach Industrielagerhalle in einem Wohngebiet aussehen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4.

59.5	• muss das Gebäude so hoch sein?	Das planerische Konzept einer Markthalle sowie eine zweite Geschossebene für Technik- und Sozialräume erfordern die Höhe. Von dem ursprünglichen planerischen Konzept einer durchgehenden Dachfläche wird nunmehr abgewichen und die Höhe auf mehrere Ebenen gestaffelt, sodass die Höhenentwicklung entlang der Stauffenbergstraße etwas moderater ausfällt und mehr Rücksicht auf die benachbarte Bebauung nimmt.
59.6	• müssen unbedingt Fahnen vor dem Gebäude wehen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.5.
59.7	• ist die Lärmemission durch das Rolltor im reinen Wohngebiet zulässig?	Der Schutz in einem Reinen Wohngebiet bezieht sich nicht auf den Ausschluss einer bestimmten Art einer etwaigen Lärmemission, sondern auf deren Umfang. Es sind dabei die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, bzw. die Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten. Das Schallschutzkonzept hat die zu erwartenden Emissionen des Rolltores berücksichtigt.
59.8	• müssen die Parkplätze so eng zugeschnitten sein?	Im Rahmen der Aktualisierung der Planung wurde das Gebäude verkleinert. Hierdurch konnten die Fahrgassen um 0,9 m verbreitert werden. Damit liegt die Bemessung der Stellplatzanlage in Bezug auf Stellplatz- und Fahrgassenbreite über den Mindestanforderungen der Garagen- und StellplatzVO.
59.9	• müssen die Anwohner über eine Mauer abgetrennt werden?	Die geplante Lärmschutzwand ist erforderlich, um den Lärmschutzanspruch der benachbarten Wohnbebauung zu gewährleisten.
59.10	• ist die sich zukünftige entwickelnde Verkehrssituation objektiv oder vorhabenbezogen (Vollversorger) eingeschätzt?	Die Auswirkung des geplanten Lebensmittelmarktes auf die vorhandene Verkehrssituation wurde von einem unabhängigen Fachbüro untersucht.
59.11	• ist berücksichtigt worden, dass sich direkt an der zukünftig noch stärker befahrenen und immer noch ohne klares Konzept geplanten Kreuzung ein Kindergarten befindet? Eine Querung (Zebrasteifen oder ähnliches) wird hier nicht ausreichend sein.	Die geplante Querungshilfe über die Bundesallee für Fußgänger ist eine zusätzliche Querungsmöglichkeit neben dem vorhandenen ampelgeregelten Fußgängerüberweg im Bereich der Kreuzung Stauffenbergstraße.
59.12	• warum kann der komplette An- und Abfahrtsverkehr nicht über die Bundesallee abgewickelt werden?	Der motorisierte Kundenanteil des südlichen Kanzlerfeldes müsste den ampelgeregelten Kreuzungspunkt Bundesallee/ Stauffenbergstraße passieren, um auf den Parkplatz zu gelangen. Dies ist nicht sinnvoll, da dies zu einer höheren Belastung sowohl des ampelgeregelten Kreuzungspunktes als auch der mit der Ausfahrt verbundenen Vollkreuzung führen würde.
59.13	• wo ist in zentraler Lage eine Freifläche für eine Notfallrettung per Hubschrauber?	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.
59.14	• gibt es bereits einen Alternativstandort für einen Bolzplatz im Kanzlerfeld?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.17.
59.15	• ist es wirklich im Sinne der Stadtplanung bei Wegfall des Ankermieters ein ödes, leerstehendes, verfallendes Einkaufszentrum entstehen zu lassen?	Eine negative Entwicklung des vorhandenen Einkaufszentrums am David-Mansfeld-Weg ist nicht im Sinne der Stadtplanung. Allerdings sind die diesbezüglichen Steuerungsmöglichkeiten der Stadtplanung begrenzt (siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr.9.2).
59.16	• ist der Planer wirklich nicht in der Lage eine visuelle Darstellung des kompletten Gebäudes mit der gesamten Umfeldbebauung als 3D-Animation erstellen zu lassen und diese öffentlich zu präsentieren um ein eindeutig, objektives Bild entstehen zu lassen und Kontroversen abzubauen?	Ein klassischer Bebauungsplan setzt lediglich den städtebaulichen Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann darüber hinaus das Bauvorhaben konkreter in Kubatur und Gestaltung festgelegt werden, wobei aber noch nicht die Detailschärfe einer Baugenehmigungsplanung oder Ausführungsplanung vorliegt. Dabei ist die Darstellung des Vorhabens mit zweidimensionalen schematischen Ansichtszeichnungen völlig ausreichend, um das Vorhaben zu bestimmen. Eine dreidimensionale Darstellung des Vorhabens einschließlich der Umgebungsbebauung ist technisch möglich, aber relativ aufwendig und wird üblicherweise nur bei Projekten verwendet, die unter stadtgestalterischen, denkmalpflegerischen oder kulturhistorischen Gesichtspunkten besondere Ansprüche erfüllen müssen.
59.17	Viele Kanzlerfelder gehen sehr gerne in dem bestehenden Markt einkaufen. Dieser könnte bestimmt mit ein paar wenigen Umbauarbeiten noch etwas attraktiver gemacht werden, aber der Markt hat Atmosphäre, ist persönlich und man bekommt alles was man braucht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2 sowie zu lfd. Nr. 5.10.
59.18	Ich möchte sie bitten, noch einmal mit lhren Planern zu sprechen, und ein tragfähigeres Konzept auszuarbeiten. Sie würden damit bestimmt ein Großteil der bisherigen Kritiker auf Ihre Seite ziehen.	Die Planung wird im Grundsatz nicht in Frage gestellt. Im Rahmen der Verfahrensumstellung wurden alle maßgeblichen Gutachten auf Aktualität überprüft und bei Bedarf überarbeitet. Auf Basis des aktualisierten Einzelhandelsgutachtens wurde die Verkaufsfläche und das Bauvolumen reduziert und die Gestaltung modifiziert sowie die Stellplatzanlage optimiert. Eine Veränderung der äußeren Erschließung ist nicht vorgesehen.
59.19		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die Kubatur, die Gestaltung des Vorhabens und die max. Verkaufsfläche sowie die Bemessung der Stellplatzanlage wurde geändert. Die zeichnerischen und textlichen Fest-

		setzungen sowie die Begründung sind entsprechend angepasst worden und werden gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weiteren Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
60	**Stellungnahme Nr. 60** **Schreiben von *Name* vom 29.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
60.1	Hiermit mache ich folgende Einwände zur o.g. Vorlage geltend: 1. Die Notwendigkeit eines Supermarktneubaus muss angemessen gegenüber dem momentanen Zustand abgewogen werden. Sofern die Nahversorgung am (ggf. erweiterten) Altstandort wirtschaftlich geleistet werden kann, dient ein Neubau nicht der Sicherung der Versorgung, sondern lediglich einer Effizienzsteigerung des Einzelhandels.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2 sowie zu lfd. Nr. 5.10.
60.2	2. Die Auswirkungen vom Wegfall des bisherigen Vollversorgers als Hauptanzugspunkt des bestehenden Einkaufszentrums muss angemessen abgeschätzt und abgewogen werden. Der Standort hatte bereits in der Vergangenheit häufige Betreiberwechsel bzw. Leerstände für Restaurant, Schnellimbiss, Drogeriemarkt, Friseur. Selbst ohne zusätzlichen Leerstand durch Weiterbetrieb z.B. eines Getränkemarktes am Altstandort wird die Frequenz der Laufkundschaft für alle Geschäfte reduziert. Die Hauptstraße wirkt als Barriere und viele Kunden werden lediglich den neuen Supermarkt besuchen oder ganz auf andere Standorte ausweichen. Es besteht die große Gefahr einer Abwärtsspirale von Leerstand, mit einem gravierendem Verlust an Versorgungs-, Wohn- und Lebensqualität.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.2.
60.3	3. Die Belastung durch Liefer- / Kundenverkehr, Lärm und Bebauung (inkl. Lärmschutzbebauung) in unmittelbarer Nähe ist gerade für die direkten Anwohner trotz Nachbesserungen nicht zumutbar bzw. vertretbar.	Die direkt betroffene benachbarte Wohnbebauung hat Anspruch auf die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm. Nach dem Lärmschutzkonzept werden diese Werte eingehalten, bzw. unterschritten. Damit sind die mit dem Bauvorhaben verbundenen Emissionen zumutbar.
60.4	4. Die geplante massive Bebauung auf einer verhältnismäßig kleinen Fläche direkt an Haupt- und Wohnstraßen beeinträchtigt deutlich das gesamte Erscheinungsbild, welches bisher Hauptverkehrswegen und Gewerbegebäuden neben Wohnbebauung ausgeprägte Grünbereiche u.a. mit Baum- und Rasenbewuchs gegenüberstellt	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 19.1 sowie zu lfd. Nr. 39.3.

60.5		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
61	**Stellungnahme Nr. 61** **Schreiben von *Name* vom 31.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
61.1	Hiermit möchte ich meine Einwände gegen den geplanten Großversorger vorbringen. Dies ist nun die dritte Auslegung für den geplanten Neubau eines Großversorgers am Franz-Rosenbruch-Weg. In der jetzigen Bauplanung frage ich mich warum sollte sie sinnvoller und glaubwürdiger sein als die Vorehereigen? Diese waren ja auch schon allesamt so geplant, dass immer das Maximum an Rücksichtnahme gegenüber der betroffenen Anwohner gewährleistet sein sollte! Aufgrund der nun dritten Auslegung scheint das nicht der Fall gewesen zu sein geschweige zu sein.	Da die Planung im Grundsatz nicht in Frage gestellt wird, wurde nur in den Details Änderungen vorgenommen, in denen ein Nachbesserungsbedarf erkennbar wurde. Ein Anspruch auf Erhaltung des Status Quo besteht nicht. Bei Veränderungen ist auf den Bestand Rücksicht zu nehmen. Im Allgemeinen beinhaltet die Rücksichtnahme gegenüber betroffenen Anwohnern insbesondere die Schutzansprüche aufgrund geltender Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte. Bezüglich der Lärmimmissionen werden die Orientierungswerte nach DIN 18005, bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten.
61.2	Ich habe an vielen der Ratssitzungen teilgenommen und Anliegen vorgetragen aber nie sinnvolle Antworten erhalten, es war dem Ratsvorsitzenden Frank Graffstedt nicht möglich, einfachste Fragen zu beantworten. So als da wären: Wann wurde das letzte Mal geprüft, ob nicht doch Sozialprojekte wie unten aufgeführt sinnvoll sind. ein Altenheim für die Kanzlerfelder die in ihrer gewohnten Umgebung alt werden wollen. ein Jugendzentrum für eine sinnvolle Freizeitgestaltung und Nachmittagsbetreuung (Kanzlerfeld/ Lehndorf). In Lehndorf wird nun die Kita geschlossen um dieses umzusetzen. Der Ortsteil Lamme kann sich vor Anfragen kaum retten und die Kinder und Jugendlichen unterbringen.	Wenn ein Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt wird, so wird dieser Planungsstand nicht nur den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugesandt, sondern grundsätzlich verwaltungsintern von den betroffenen Fachämtern geprüft. Dies umfasst auch Fragen, wie der Bedarf einer Fläche für soziale Zwecke.
61.3	<u>Nun folgt mein altes Schreiben mit der Bitte, dieses endlich in ausreichender Form zu beantworten.</u>	Die Einwendungen sind in lfd. Nr. 47 der Anlage 7a der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit unterliegen der Abwägung. Der Rat der Stadt Braunschweig entscheidet abschließend über die Wertung der Belange und deren Abwägung. Dies erfolgt üblicherweise zum Satzungsbeschluss. Über diese Vorgehensweise wurden die Bürgerinnen und Bürger in der Empfangsbestätigung informiert.
61.4	Im Jahr 2007 haben meine Frau und ich uns entschieden, in das Wohnhaus *Straßenname* 2F zu ziehen, um es auch später zu	Eine Veränderung gegenüber der Ist-Situation wird gesehen. Der durch die geplante Bebauung verursachte Eingriff hat negative

	übernehmen. Dieses geschah auch aus gesundheitlichen Gründen, da es sich hier um ein reines Wohngebiet und kein Gewerbegebiet gehandelt hat. Wir sind davon ausgegangen, dass auf dem Nachbargrundstück eine soziale Einrichtung für Kinder oder Jugendliche entstehen würde. Mit einer derartigen Veränderung der Verkehrs-, Lärm- und Umweltbelastung durch einen Versorgungsmarkt haben wir nicht gerechnet. Die entscheidenden Frage in diesem Fall ist, inwieweit wird sich die Umweltbelastung zur "IST"-Situation vor dem Bau und Betrieb des Großversorgers verändern. Ist das den betroffenen Anwohnern gesundheitlich zuzumuten, ohne dass sich ihr derzeitiger Gesundheitszustand aufgrund der Mehrbelastung des geplanten Großversorgers verschlechtert? Wer kommt für Folgekosten, wie z.B. ein eventueller Umzug auf, wenn eine Verschlechterung des Gesundheitszustandes nachgewiesen werden kann?	Auswirkungen auf Natur und Landschaft und muss bei der Gesamtabwägung des Vorhabens berücksichtigt werden. In Bezug auf gesundheitliche Auswirkungen ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung von gesetzlichen Grenzwerten und Immissionsrichtwerten keine gesundheitlichen Schäden zu erwarten sind.
61.5	Die Haupteinfahrt ist in etwa 7-9 Meter von der Grundstücksgrenze *Straßenname* 2F entfernt. Eine Erhöhung des Schallpegels um + 3 dB über der Norm in der Umgebung, z.B. Autolärm (Fahrgeräusche) sind eine deutlich wahrnehmbare und störende Mehrbelästigung der Anwohner. Das andauernde Öffnen und Schließen von Autotüren und Kofferraumklappen, 4-6-mal pro Fahrzeug (1-2 Personen), aussteigen, Kofferraum auf und zu um die Taschen zu holen usw., werden das um ein weiteres steigern. Die Veränderung des Lärmpegels um $\pm$ 3 dB ist eine Verdoppelung oder Halbierung der wahrgenommenen Kraftfahrzeugmenge. Die geplanten Schallschutzanlagen werden den entstehenden Schallpegel (maximal zulässige Normbereich für Mischgebiete im Bereich der an der Bebauungsgrenze liegenden Parkplätze und Zufahrt nicht ausreichend dämpfen. Im Untergeschoss der Häuser, die direkt an den Grundstücksgrenzen stehen, wird das kaum der Fall sein und im Obergeschoss noch weniger, da der Schall auch von den glatten Oberflächen des Großmarktes und des Parkplatzes je nach Eintrittswinkel = Austrittswinkel reflektiert wird.	Das Lärmschutzkonzept wurde bereits zur 2. und 3. Auslegung umfassend überarbeitet, sodass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005 an den angrenzenden Wohngebäuden sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss eingehalten bzw. unterschritten werden. Das Lärmschutzkonzept wurde auf die modifizierte Planung angepasst.
61.6	Ein mit Wellblech und Fotovoltaikanlagen bebautes Gebäude macht bei schlechtem Wetter (Regen und Wind) sehr viel Lärm, gibt es dazu Lärmgutachten oder müssen die Anwohner erst wieder einen Gutachter beauftragen?	In der Lärmprognose werden die betriebsbedingten Emissionen betrachtet, die durch das Vorhaben selbst verursacht werden. Dabei werden witterungsbedingte Korrekturmaße wie Luftfeuchtigkeit und Mitwind-Mittelungspegel berücksichtigt. Lärmemissionen,

		die durch Regen und Wind erzeugt werden, werden üblicherweise nicht berücksichtigt.
61.7	http://vorort.bund.net/verkehr/themen/themen 5/files/547 apug mw kurz.pdf Schallpegel (dB) Geräuschquelle Geräuschempfindung – 20- 30 Uhren ticken, Blätterrauschen, gerade hörbares Geräusch – 40- 50 Unterhaltungssprache, ruhige Wohnstraße, schwaches Geräusch – 60 - 70 Laute Unterhaltung, Bürogeräusche, Pkw in 10 m Abstand, mäßiges Geräusch – 80-90 Straßenverkehrsgeräusch, lauter Fabriksaal (ab 85 dB ist am Arbeitsplatz ein Gehörschutz zu tragen) – Starkes Geräusch 1 00 - 110 Autohupe in 7m Abstand Sehr starkes Geräusch > 130 Schmerz	Die hier genannten Lautstärken von Einzelgeräuschen beziehen sich auf den Schalldruckpegel mit der Maßeinheit in Dezibel (dB). Bei der Betrachtung von Immissionsrichtwerten in der Bauleitplanung werden Geräusche mit einem Filter einer frequenzabhängigen Anpassung von Schalldruckpegeln unterzogen, die den Frequenzgang des menschlichen Gehörs berücksichtigt. Dieser mit A bewertete Schalldruckpegel wird in der Maßeinheit d(BA) gemessen und ist nicht identisch mit den d(B) gemessenen Werten.
61.8	Bei der von der Stadt gesuchten Ausgleichsfläche wird bis jetzt immer nur von einem Bolzplatz gesprochen. Es handelt sich aber im Moment um eine parkähnliche Anlage mit großer Grünfläche und Bepflanzung, in der ein Bolzplatz integriert ist. Ich erwarte von der Stadt einen vollwertigen Ausgleich in gleicher zusammenhängender m^2-Zahl und Beschaffenheit. Dazu muss die Option der Nutzung für dieselben Sozialprojekte freigehalten werden wie zuvor.	Die derzeit als Grünfläche genutzte Fläche unterteilt sich in Bezug auf das Planungsrecht auf 2 verschiedene Teilbereiche. Der westliche Teilbereich umfasst eine Baufläche für eine Kita. Der östliche Teilbereich umfasst eine öffentliche Grünfläche mit Bolzplatz. Ein Ersatz für den Verlust tatsächlich ausgeübter Nutzungen oder Nutzungen, die nicht ausgeübt werden, für die aber Planungsrecht besteht, findet nur in dem Maße statt, wenn hierfür eine rechtliche Verpflichtung gegeben ist. Die Vorhaltung einer Kita-Fläche im Nahbereich ist nicht erforderlich, wie bereits in der Stellungnahme zu lfd. Nr. 1.35 erläutert. Ein direkter Ausgleich für den Verlust von Grünfläche und Bepflanzung findet im Rahmen eines 13a-Verfahrens keine Anwendung. Im Zusammenhang mit der Umstellung des 13a-Verfahrens auf ein sogen. Normalverfahren wird der Verlust auf Basis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung einer Bewertung unterzogen und soweit erforderlich ein entsprechender Ausgleich geschaffen. Zur Unterscheidung von Ausgleichsfläche und Ersatzstandort des Bolzplatzes siehe auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 27.1.
61.9	Ebenso sollte die Möglichkeit bestehen bleiben, dass ein Rettungshubschrauber dort ausreichend Platz findet, um zu landen. Vor kurzem konnten wir Anwohner im Kanzlerfeld beobachten, dass ein Rettungshubschrauber eine längere Zeit über dem Kanzlerfeld kreisen musste, um einen geeigneten Landeplatz zu finden, den es in seinem angeforderten Rettungseinsatzgebiet Richtung PTB nicht zu geben schien. Solch ver-	Die Vorhaltung eines Hubschrauberlandeplatzes für seltene Rettungseinsätze ist ein wichtiger Belang. Es besteht jedoch keine konkrete Vorsorgepflicht der Gemeinde eine solche Anlage vorzuhalten. Der Belang der Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches als Grundaufgabe der allgemeinen Daseinsfürsorge zugunsten der Allgemeinheit wird höher gewichtet.

	schwendete Zeit kann Leben kosten! Dasselbe Problem ergibt sich durch die geplante Bebauung. Denn genau auf dieser Fläche kann er ohne Probleme mit Einsatz der Polizei landen! Der Landeplatz liegt mitten im Kanzlerfeld und nicht dezentral oder schwer erreichbar in einer Nebenstraße.	
61.10	Wie es zu ihrer Feststellung kommt, dass kein Bedarf an einem Jugendzentrum bestehen könnte, trifft auf wenig Verständnis bei den Eltern und Kindern. Es wird immer mehr Wohnraum für junge Familien aber kein Freizeitangebot dazu geschaffen. Die meisten Freizeitangebote sind seitens der Kirche organisiert und sind somit keine permanente Anlaufstelle. Sie sind meistens nur auf ein paar Stunden in der Woche begrenzt. Andersgläubige Anwohner außer der vertretenen religiösen Gemeinden, die bereits fest in der Umgebung Kanzlerfeld integriert sind, sollten und könnten durch die Schaffung einer sozialen Anlaufstelle besser in die Gemeinschaft eingebunden werden.	Die Vorhaltung sozialer Einrichtungen, wie ein Jugendzentrum 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.
61.11	Warum wurde bis jetzt von der Stadt nicht überprüft oder in Erwägung gezogen, ob der Bedarf einer Anlage für altersgerechtes Wohnen im Wohngebiet Kanzlerfeld besteht, z.B. auf Flächen, die für soziale Projekte freigehalten wurden. Aufgrund der Ersterschließung und der permanenten Erweiterung des Kanzlerfeldes als Wohngebiet sollten die älteren Mitmenschen im Kanzlerfeld die Möglichkeit haben, ihren Lebensabend in gewohnter Umgebung zu verbringen.	Die Schaffung von altersgerechten Wohnformen 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.
61.12	Laut dem Nahversorger der Edeka Gruppe (Görge) wäre eine wirtschaftlich tragbare Versorgung im Kanzlerfeld nur möglich, wenn es eine Erweiterung der Geschäftsräume (Verkaufsfläche) gäbe. Die einzelnen Eigentümer der Geschäftszeile, in der Görge jetzt integriert ist, sind bzw. waren zu einer Zusammenarbeit bereit. Diese wurde nicht weiter in Erwägung gezogen, da ein Einkaufserlebnis geschaffen werden sollte, das nur mit einer gewissen Raumbeschaffenheit (Raumhöhe) erzeugt werden könnte. Es geht also nicht nur um Nahversorgung, sondern um ein wirtschaftliches Interesse um die Konkurrenzfähigkeit in der Umgebung Lamme, Watenbüttel, Ölper und Lehndorf. Die bis jetzt angebotene Produktvielfalt in der Umgebung entspricht der Nachfrage. Das Einzugsgebiet und deren ist das Hauptinteresse des jetzigen Nahversorgers und nicht nur die generelle Sicherung einer Grundversorgung.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2 sowie zu lfd. Nr. 5.10.

61.13	In den letzten Jahren ist das Kanzlerfeld so weit gewachsen, dass auch andere Versorger ein Interesse haben könnten, die Möglichkeit zu erhalten, vor Ort ein Geschäft zu eröffnen. Was geschieht, wenn ein anderer Nahversorger die Räumlichkeiten nach z.B. einer Geschäftsaufgabe der Weinhandlung beziehen würde und eine direkte Konkurrenz vor Ort ist? Ist das dann noch wirtschaftlich für (Edeka) Görge oder wird dann der Großversorger geschlossen?	Die vorhandene Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes am Altstandort ist für einen zukunftsorientierten Betrieb zu klein (siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2 sowie 5.10). Daher ist die Ansiedlung eines Wettbewerbers in dem Ladenlokal am Altstandort unwahrscheinlich, wenn ein größerer Markt in unmittelbarer Nähe betrieben wird. Im Übrigen beabsichtigt der Betreiber, am Altstandort einen Getränkemarkt einzurichten.
61.14	Was geschieht in 10 Jahren mit dem (Edeka) Görge am Saarplatz im Ortsteil Lehn-dorf? Bis zu diesem Zeitpunkt würde oder soll dieser ja weiter von (Edeka) Görge betrieben werden, ob wirtschaftlich oder nicht scheint keine Rolle zu spielen. Was kommt danach?	Der Vorhabenträger / Betreiber hat sich im Rahmen des Grundstückskaufvertrages verpflichtet, den Lebensmittelmarkt in Lehndorf mindestens 10 Jahre weiter zu betreiben ab Inbetriebnahme des neuen Marktes im Kanzlerfeld. Über diesen Zeithorizont hinaus bestehen keine Regelungsmöglichkeiten auf Seiten der Stadt. In einem ähnlich gelagerten Fall in der Südstadt hat der selbe Betreiber auch nach Ablauf der 10-Jahresfrist den Markt weiterbetrieben.
61.15	Was wird geschehen, wenn der Weinhandel, der nach dem Umzug des Versorgers, im jetzigen Edeka einziehen soll, nicht wirtschaftlich genug ist? Gibt es schon Folgekonzepte?	Durch Mittel der Bauleitplanung kann die Belegung von Nutzungen innerhalb des Einkaufszentrums nicht geregelt werden. Nach derzeitigem Stand beabsichtigt der Betreiber des Edeka-Marktes, am Altstandort einen Getränkemarkt einzurichten.
61.16	Im Anschluss befinden sich ein paar Gedanken und Anliegen zum alltäglichen Betrieb des Großversorgers: Lichtanlagen ausschalten (Werbeanlagen bzw. Parkplatzbeleuchtung) erst bei Dunkelheit einschalten und ab 22 Uhr grundsätzlich alles aus.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.9.
61.17	Zufahrt des Geländes erst von 7-22 Uhr für Nutzer! Von 7-18 Uhr den Lieferverkehr!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.4.
61.18	Reinigung der Wege (...Laub usw.) und neue Bepflanzung zu den Anliegergrundstücken	Die Reinigung der Wege und Straßen erfolgt auf der Grundlage der Straßenreinigungssatzung und der Straßenreinigungsverordnung der Stadt Braunschweig. Demnach wird die Fahrbahn der Bundesallee und der Stauffenbergstraße von der Stadt gereinigt, die Geh- und Radwege von den Eigentümern der anliegenden Grundstücke.
61.19	Reinigung der Wege und Anliegergrundstücke von Unrat, der von Nutzern des Großversorgers hinterlassen wird?	Bezüglich der Reinigung der Wege gilt die Aussage der vorherigen Stellungnahme. Bezüglich der Anliegergrundstücke ist festzustellen, dass lediglich auf der Ostseite des Vorhabengrundstückes Wohngrundstücke direkt angrenzen. Im Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze ist eine 3,5 m hohe Lärmschutzwand geplant. Auf der Fläche dazwischen ist die Erhaltung des vorhandenen Pflanzgürtels sowie punktuelle Ergänzungen vorgesehen. Dass Unrat über die Lärmschutzwand befördert wird und auf die

		benachbarten Grundstücke gelangt, ist unwahrscheinlich. Eine höhere Wahrscheinlichkeit gegenüber dem IST-Zustand, dass Personen sich „ins Gebüsch“ zwischen der Lärmschutzwand und der gemeinsamen Grundstücksgrenze begeben und Unrat hinterlassen, ist nicht anzunehmen.
61.20	Wer übernimmt den Winterdienst rund um den Großversorger?	Der Winterdienst für die Wege und Straßen erfolgt auf der Grundlage der Straßenreinigungssatzung und der Straßenreinigungsverordnung der Stadt Braunschweig. Demnach wird die Fahrbahn der Bundesallee und der Stauffenbergstraße von der Stadt geräumt, die Geh- und Radwege von den Eigentümern der anliegenden Grundstücke.
61.21	Wie soll das Zuparken der Bergiusstraße und Stauffenbergstraße von Großversorger-Nutzern verhindert werden? Neue Beschilderung oder Parkausweise?	Zunächst ist die Nutzung öffentlicher Parkplätze im öffentlichen Straßenraum allen motorisierten Verkehrsteilnehmern entsprechend der Straßenverkehrsordnung gestattet, auch Kunden des geplanten Lebensmittelmarktes. Da davon auszugehen ist, dass die ermittelte Anzahl der erforderlichen Stellplätze auch dem tatsächlichen Bedarf entsprechen, wird dieses eher im Ausnahmefall geschehen. Sollten wider Erwarten diesbezüglich Konflikte entstehen, muss dann zu gegebener Zeit über geeignete Maßnahmen entschieden werden.
61.22	Wer kommt für die Folgekosten (Instandhaltung) auf, wenn die Bergiusstraße und Stauffenbergstraße von Großversorger-Nutzern als Zufahrt benutzt wird?	Die Fahrbahnen von Wohngebieten sind üblicherweise so ausgelegt, dass neben der ordnungsgemäßen Nutzung durch PKWs diese auch den Verkehr von Müll- und Lieferfahrzeugen aufnehmen können. Es ist davon auszugehen, dass die Nutzung der angrenzenden öffentlichen Straßen durch Kunden des geplanten Lebensmittelmarktes einen ordnungsgemäßen Nutzungsgrad nicht übersteigt, zumal im Verkehrsgutachten bei den prognostizierten Verkehrsmengen kein Ausbaubedarf des Verkehrsknotens Bundesallee gesehen wird. Insofern ist die Frage von Folgekosten für Instandhaltungsmaßnahmen durch Nutzer des geplanten Lebensmittelmarktes nicht bebauungsplanrelevant.
61.23	Die Stauffenbergstraße ist nicht für eine derartige Dauerbelastung ausgelegt! Es sollte eine Belastungsgrenze festgelegt werden für Lieferfahrzeuge von maximal z.B. 7,5 t. Das würde auch die eventuelle Dauerschädigung der Wohngebäude durch Erschütterung großer LKWs (Vibrationen sind eventuell in Wohngebäuden spürbar) vermindern.	Die Stauffenbergstraße ist so ausgelegt, dass auch Müll-, Rettungs- und Lieferfahrzeuge für das Baugebiet das Straßennetz des Baugebietes regulär nutzen können. Die Zunahme des ohnehin kalkulierten Verkehrs um 2 LKW-Lieferfahrzeuge am Tag im nördlichen Abschnitt der Stauffenbergstraße stellt insofern weder eine unvertretbare Belastung der Straße, noch eine unzumutbare Belästigung der Anwohner dar. Im Übrigen kann über einen Bebauungsplan nicht der

		Einsatz von LKW-Klassen eingeschränkt werden.
61.24	Ich bitte Sie um Stellungnahme zu den o.a. Ausführungen.	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit unterliegen der Abwägung. Der Rat der Stadt Braunschweig entscheidet abschließend über die Wertung der Belange und deren Abwägung. Dies erfolgt üblicherweise zum Satzungsbeschluss. Über diese Vorgehensweise wurden die Bürgerinnen und Bürger in der Empfangsbestätigung informiert.
61.25		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
62	**Stellungnahme Nr. 62** **Schreiben von *Name* vom 29.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
62.1	wir lehnen den Bau eines monströsen Supermarktes auf der uns benachbarten Grünfläche ab! 1. Eine Spielmöglichkeit für Kinder und Jugendliche wird ohne entsprechenden Ersatz vernichtet.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.17.
62.2	2. Zahlreiche Sauerstoff spendende Büsche und große und größere Bäume werden ebenso vernichtet und durch den Bau des Marktes wird unser Mikroklima nachhaltig, negativ beeinflusst.	Die Überbauung und Versiegelung von bisher offenen Vegetationsflächen führt im Allgemeinen zu negativen kleinklimatischen Effekten. 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.
62.3	3. Ein überdimensionierter Werbepylon verschandelt das Erscheinungsbild des Wohnquartiers.	Diese Einwendung läuft ins Leere, auf den Werbepylon wurde bereits in der Planungsversion zur 2. Auslegung verzichtet und war nicht mehr Gegenstand der 3. Auslegung.
62.4	4. Ob zu viel oder zu wenig Parkplätze ist letztlich sekundär. Der Autoverkehr wird erhebliche schädliche Emissionen mit sich bringen.	Zu Luftschadstoffen siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 10.6. Zu Lärmemissionen siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.13.
62.5	5. Durch den Anlieferungsverkehr mit großen LKW kommt es zu Rückfahrmanövern, dem Einsetzen der Rückfahrwarnanlage und einer Schallemission von 100 dB, mit bis zu 100 Tönen pro Minute. Diese Longitudinalwellen sind noch in einigen hundert Metern zu registrieren. Für ein Wohngebiet ist diese Belastung unzumutbar.	Die Zufahrt des Lieferverkehrs auf die Grundstücksfläche, die Linienführung über die Stellplatzanlage, in die Lieferzone und anschließender Ausfahrt auf die Stauffenbergstraße ist unter Berücksichtigung von Fahrkurven so ausgelegt, dass bei ordnungsgemäßem Ablauf der Lieferfahrten keine Rückfahrmanöver erforderlich sind.

62.6	6. Der jetzige Markt der Firma „Görge“ ist längst nicht ausgelastet. Drei Kassen sind vorhanden, lediglich eine ist ständig besetzt. -	Ein für das Kanzlerfeld ermittelter unterdurchschnittlicher Versorgungsgrad im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von ca. 35 % zeigt, dass ein Großteil der Bevölkerung des Kanzlerfeldes andere (attraktivere) Nahversorgungsstandorte bevorzugen. Die zitierte Beobachtung deckt sich mit der daraus abzuleitenden Annahme, dass der vorhandene Markt für eine Vielzahl von Anwohnern nicht attraktiv genug ist und diese ihren Bedarf vorzugsweise an anderen Standorten decken.
62.7	Dass die Verantwortlichen der Stadt Braunschweig sich für die Kapitalinteressen einer reichen Unternehmerfamilie einsetzen, ist enttäuschend und führt zur weiteren Politikverdrossenheit zahlreicher Bürger.	Die Auffassung, die Stadt würde die Kapitalinteressen des Betreibers stärker werten als die Interessen der Anwohner, ist nicht zutreffend. Das Vorhaben dient der Sicherung der Nahversorgung. Die Nahversorgung dient unmittelbar den Bewohnern des Stadtteiles. Dass ein Einzelhandelsbetrieb den Marktmechanismen unterliegt und als Betrieb seine Wirtschaftlichkeit berücksichtigen muss, ist dem Betreiber nicht entgegenzuhalten. Würde das Vorhaben nicht den Zielen der kommunalen Daseinsfürsorge in Form der Sicherung der Nahversorgung dienen, würde das Planverfahren nicht von der Stadt betrieben werden.
62.8		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
63	**Stellungnahme Nr. 63 Schreiben von *Name* vom 28.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
63.1	hiermit bringe ich meine Einwände gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschritt „Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39 vor. Ich bin aus folgenden Gründen generell gegen einen Neubau eines Nahversorgers im Plangebiet: Die Anwohner wurden vor der Umwidmung der Fläche von einer Nutzung für eine Kindertagesstätte zu einer Freigabe für den Einzelhandel nicht informiert. Auch wenn die Anwohner hier in der Holschuld sind, ist es doch recht erstaunlich, dass vor der Umwidmung nichts „durchgesickert“ ist. Ich finde es nach wie vor eine Unverschämtheit, dass die Bürger hier übergangen wurden. Auch für den Betreiber sollte es ja wohl von Interesse sein, eine gute Nachbarschaft zu pflegen. Schließlich sind diese Nachbarn ja auch die potentiellen Kunden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.1.
63.2	Durch die Verlagerung eines gut laufenden und völlig ausreichenden Lebensmittelmarktes wird es unweigerlich zu Verkehrsproblemen, mehr Emissionen und Belastungen	Zur <u>städtebaulichen Erforderlichkeit zur Umsiedlung des Marktes</u> siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2.

	durch Abgase, Lärm, Wärme und Licht kommen. Wenn dann auch noch die geplante Stadtbahn auf der Bundesallee gebaut wird, ist Unübersichtlichkeit und Chaos für alle Verkehrsteilnehmer vorprogrammiert.	Zur Leistungsfähigkeit der Erschließung siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.5. Bezüglich zu erwartender Emissionen siehe Stellungnahme zu Abgasen unter lfd. Nr. 10.6 Lärm unter lfd. Nr. 9.13 Wärme unter lfd. Nr. 39.9 Licht unter lfd. Nr. 3.9. Für den Ausbau einer Straßenbahntrasse wird ein gesondertes Planfeststellungsverfahren erforderlich. In diesem Verfahren werden die dann bestehenden jeweiligen örtlichen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen berücksichtigt.
63.3	Wegfall des gut genutzten Bolzplatzes: ich sehe keine Möglichkeit, diesen in angemessener Entfernung zu ersetzen. Es wurden noch keine überzeugenden Vorschläge gemacht, wo sich eine geeignete, zentrale Ersatzfläche für den Bolzplatz findet. Es gibt keine Aussage, wann dieser zur Verfügung stehen wird. Da der Bolzplatz auch von jungen Kindern genutzt wird, ist es aber erforderlich, spätestens mit Baubeginn einen Ersatz zur Verfügung zu stellen, denn eine längere Zeit ohne Ersatz ist gerade für Kinder in der Entwicklungsphase kritisch.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.17.
63.4	Ebenfalls würde die große Grünfläche mit Baum- und Buschbestand für Insekten und Vogelwelt ersatzlos wegfallen; das ist zum Einen umweltschädigend und zum Anderen wird die Wohnqualität somit drastisch herabgesetzt - und der damit verbundene Wiederverkaufswert der Immobilien im Umfeld! Ich konnte weiterhin nicht erkennen, dass die mit der Bebauung dann versiegelten Flächen durch in gleichem Umfang unversiegelte Flächen ersetzt werden. Wo bleibt da die „grüne Lunge“ zum Wohl der Einwohner unserer Stadt?	Zum Entfall der Grünfläche siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 19.1. Zur Wertminderung siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 23.26.
63.5	Wir sind alle froh, dass die Berliner Mauer mit einer Höhe von 3,60 Meter nach Jahrzehnten Geschichte geworden ist. Und jetzt soll mitten in einem Wohngebiet eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,50 Meter gebaut werden, um eine 7,25 Meter hohe Halle zzgl. 1,20 Meter hohe Photovoltaikanlagen dahinter zu verbergen...? Ich kann nicht glauben, dass das aus der Sicht der Stadt zu vertreten ist. Aus o.g. Gründen reiche ich hiermit meinen Widerspruch ein.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 46.49.

63.6		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
64	**Stellungnahme Nr. 64 Schreiben von *Name* vom 28.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
64.1	hiermit bringe ich meine Einwände gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39 vor. Ich bin aus folgenden Gründen generell gegen einen Neubau eines bereits vorhandenen Nahversorgers im Plangebiet: • Wegfall des gut genutzten Bolzplatzes: ich sehe keine Möglichkeit, diesen in angemessener Entfernung zu ersetzen. Es wurden noch keine überzeugenden Vorschläge gemacht, wo sich eine geeignete, zentrale Ersatzfläche für den Bolzplatz findet. Es gibt keine Aussage, wann dieser zur Verfügung stehen wird. Da der Bolzplatz auch von jungen Kindern genutzt wird, ist es aber erforderlich, spätestens mit Baubeginn einen Ersatz zur Verfügung zu stellen, denn eine längere Zeit ohne Ersatz ist gerade für Kinder in der Entwicklungsphase kritisch.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.17.
64.2	• Ebenfalls würde die große Grünfläche mit Baum- und Buschbestand für Insekten und Vogelwelt ersatzlos wegfallen; das ist zum Einen umweltschädigend und zum Anderen wird die Wohnqualität somit drastisch herabgesetzt - und der damit verbundene Wiederverkaufswert der Immobilien im Umfeld! Ich konnte weiterhin nicht erkennen, dass die mit der Bebauung dann versiegelten Flächen durch in gleichem Umfang unversiegelte Flächen ersetzt werden. Wo bleibt da die „grüne Lunge“ zum Wohl der Einwohner unserer Stadt?	Zum <u>Entfall der Grünfläche</u> siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 19.1. Zum <u>Wertverlust der Immobilie</u> siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 23.26.
64.3	• Die Anwohner wurden vor der Umwidmung der Fläche zu einer Freigabe für den Einzelhandel nicht informiert. Auch wenn die Anwohner hier in der Holschuld sind, ist es doch recht erstaunlich, dass vor der Umwidmung nichts „durchgesickert“ ist. Ich finde es eine Unverschämtheit, dass die Bürger hier übergangen wurden. Auch für den Betreiber sollte es ja wohl von Interesse sein, eine gute Nachbarschaft zu pflegen. Schließlich sind diese Nachbarn ja auch die potentiellen Kunden - oder auch nicht!	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.1.
64.4	• Durch die Verlagerung eines gut laufenden und völlig ausreichenden Lebensmittelmarktes wird es unweigerlich zu Verkehrsproblemen, mehr Emissionen und	Zur <u>städtebaulichen Erforderlichkeit zur Umsiedlung des Marktes</u> siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2.

	Belastungen durch Abgase, Lärm, Wärme und Licht kommen. Wenn dann auch noch die geplante Stadtbahn auf der Bundesallee gebaut wird, ist Unübersichtlichkeit und Chaos für alle Verkehrsteilnehmer vorprogrammiert.	Zur Leistungsfähigkeit der Erschließung siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.5. Bezüglich zu erwartender Emissionen siehe Stellungnahme zu Abgasen unter lfd. Nr. 10.6 Lärm unter lfd. Nr. 9.13 Wärme unter lfd. Nr. 39.9 Licht unter lfd. Nr. 3.9. Für den Ausbau einer Straßenbahntrasse wird ein gesondertes Planfeststellungsverfahren erforderlich. In diesem Verfahren werden die dann bestehenden jeweiligen örtlichen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen berücksichtigt. Siehe darüber hinaus auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 34.4.
64.5	• Wir sind alle froh, dass die Berliner Mauer mit einer Höhe von 3,60 Meter nach Jahrzehnten Geschichte geworden ist. Und jetzt soll mitten in einem Wohngebiet eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,50 Meter gebaut werden, um eine 7,25 Meter hohe Halle zzgl. 1,20 Meter hohe Photovoltaikanlagen dahinter zu verbergen...? Ich glaube nicht, dass das aus der Sicht der Stadt zu vertreten ist. Aus o.g. Gründen reiche ich hiermit meinen Widerspruch ein.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 46.49.
64.6		**Vorschlag der Verwaltung** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
65	**Stellungnahme Nr. 65 Schreiben von *Name* vom 28.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
65.1	hiermit möchte ich meine Einwände gegen den geplanten Einkaufsmarkt vorbringen. Die Grünfläche und der Bolzplatz sollten unbedingt erhalten bleiben. Es gibt sonst keine Grünfläche, die zum Fußball spielen und Drachen steigen lassen, Frisbee spielen oder sonstige Aktivitäten genutzt werden kann.	Zum Thema Verlust der Grünfläche siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 19.1. Zum Thema Ersatz des Bolzplatzes siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.17.
65.2	Wenn überhaupt eine Bebauung vorgesehen ist, sollte es sich, wie es früher geplant war, um eine Einrichtung für Kinder, Jugendliche oder Senioren handeln. Dann wäre es auch nicht nötig, den Kindergarten in Lehndorf zu schließen, um den dringend benötigten Platz für die Schulkindbetreuung zu erhalten.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 23.2.
65.3	Der jetzige Görge - Markt ist in Größe und Angebot für die Nahversorgung völlig ausreichend,	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2.
65.4	größere Discounter sind nur wenige Kilometer entfernt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 29.11.

65.5	Die Wohnsituation der Anlieger wird sich nicht nur durch den Anlieferverkehr, sondern auch durch das allgemein erhöhte Verkehrsaufkommen und den daraus resultierenden Lärm und die Abgase verschlechtern. Ich finde es bedenklich, dass für einen in der Größe nicht erforderlichen Einkaufsmarkt eine Grünanlage in einem reinen Wohngebiet geopfert werden soll, die eigentlich sozial genutzt werden sollte.	Zur städtebaulichen Erforderlichkeit zur Umsiedlung des Marktes siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2. Zur Leistungsfähigkeit der Erschließung siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.5. Bezüglich zu erwartender Emissionen siehe Stellungnahme zu Abgasen unter lfd. Nr. 10.6, Lärm unter lfd. Nr. 9.13.
65.6		**Vorschlag der Verwaltung** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
66	**Stellungnahme Nr. 66 Schreiben von *Name* vom 31.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
66.1	im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffen dem o.a. Bebauungsplarverfahren nehme ich erneut zu den ausgelegten Planungsunterlagen fristgerecht Stellung, weil in mehrfacher Hinsicht Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit des vorhandenen Bebauungsplans bestehen:	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2.
66.2	1. Für das gesamte Wohngebiet mit dem zentralen Zugang Stauffenbergstraße ergibt sich ein Verkehrsengpass mit Stau- und Unfallgefahr.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 4.5.
66.3	2. Die Lärmbelästigung steigt durch Verkehrslärm, Rangierlärm durch enge Ein- und Ausfahrten, Lärm durch Ladevorgänge, Lärm durch Werbefahnen und Einkaufswagen.	Es ist zutreffend, dass mit dem Vorhaben weitere Lärmemissionen verbunden sind. Im Rahmen des Lärmschutzkonzeptes werden mit Hilfe von verschiedenen Maßnahmen, wie insbesondere Lärmschutzwände, Einhausung der Lieferzone und lärmarme Ausführung des Fahrgassenbelages und der Einkaufswagen werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 bei der betroffenen benachbarten Wohnbebauung eingehalten.
66.4	3. Geruchsbelästigung durch Abgase und Abfall.	Geruchsbelästigungen durch Abfall sind bei ordnungsgemäßer Sammlung in den Räumlichkeiten der Lieferzone und regelmäßiger Entsorgung nicht zu befürchten. In der Annahme, mit Abgasen sind die Abgase des motorisierten Verkehrs gemeint, ist festzustellen, dass sich die Emissionen in der Regel auf Schadstoffbelastung und nicht auf Geruchsbelastung beziehen. Wie in der Stellungnahme zu lfd. Nr. 10.6 erläutert, werden die Grenzwerte für Luftschadstoffe auch unter Berücksichtigung des vorhabenbedingten Verkehrs deutlich unterschritten
66.5	4. Belästigung durch Beleuchtung, Werbetafeln und Werbesäule.	Zu Lichtimmissionen: Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.9. Zu Werbeanlagen:

		Die Einwendung zur Werbesäule läuft ins Leere, da auf diese bereits in der Planungsversion zur 2. Auslegung verzichtet wurde und nicht mehr Gegenstand der 3. Auslegung war. Darüber hinaus siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 26.22.
66.6	5. Wärmeabstrahlung des gesamten Komplexes in der Nachbarschaft.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 39.9.
66.7	6. Grundwasserbeeinträchtigung insbesondere bei starken Niederschlägen.	Es wird nicht bestritten, dass durch die Bebauung von vorher unversiegelten Flächen eine Verschlechterung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten ist. Wie in der Begründung in Kapitel 4.4.4 ausgeführt, ist das Wasserrückhaltevermögen innerhalb des Siedlungsgebietes mäßig eingeschränkt. Die Einschränkung folgt aus der bereits vorhandenen Versiegelung der Flächen durch u. a. Straßen und Gebäude. Die zusätzliche Teilversiegelung, die sich aus der geplanten Bebauung ergibt, spielt bei der Grundwasserneubildung für das gesamte Gebiet keine wesentliche Rolle, führt jedoch zu einer erhöhten Ableitung. Allerdings hat auch das bestehende Planungsrecht eine Versiegelung des Standortes ermöglicht. Das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß den vorliegenden Unterlagen (versickerungsfähiges Pflaster im Bereich der Stellplätze, Rigolenversickerung, Dachbegrünung) weitgehend versickert, da der Boden dafür geeignet ist und im Übrigen in die Kanalisation abgeleitet. Der Oberflächenabfluss wird durch die geplante Bebauung gegenüber der unversiegelten Fläche zwar erhöht, doch die geplanten Maßnahmen werden zu einer Begrenzung dieser Erhöhung beitragen. Wird wie im vorliegenden Fall das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert, sind die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und den Oberflächenabfluss gering. Vor diesem Hintergrund wurde das geplante Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht als grundsätzlich unproblematisch eingestuft und entsprechend dargestellt.
66.8	7. Leichtbauhallenoptik von vorne – Gefängnisoptik von hinten.	Das geplante Bauvorhaben besitzt aufgrund seiner Nutzungsart, Gebäudestruktur und des Standortes im Kreuzungsbereich eine von der umgebenden Wohnbebauung abweichende städtebauliche Wirkung. Diese Solitärstellung auch gestalterisch durch andere Materialien hervorzuheben, ist legitim. Ein Einfügungsgebot ist nicht entgegenzuhalten. 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 wiederspiegeln. Richtigerweise ist bei einer Neuplanung auf die Umgebung Rücksicht zu nehmen. Daraus lässt sich jedoch kein Abwehranspruch gegenüber jeglicher weiteren Bebauung oder Nachverdichtung ableiten. Der Neubau nimmt mit seiner Gestalt Bezug auf seine Nachbarschaft, ohne sie vollständig zu übernehmen. Er verdeutlicht damit seine Eigenständigkeit. Gleichwohl hat der Vorhabenträger die Gestaltung des Baukörpers modifiziert und auf Materialien zurückgegriffen, die an die ÖBV der südlich angrenzenden Wohnbebauung angelehnt sind. Es wurde die Höhe des Baukörpers gestaffelt. Auf die Aluwelle als Außenmaterial wurde verzichtet zugunsten von Putzelementen.
66.9	Auch wenn der Bebauungsplanentwurf nach Einwendungen geändert worden ist, sind die oben dargestellten Mängel nicht beseitigt worden, sodass meine Einwendungen auch weiterhin Bestand haben.	Die dargestellten Aspekte wurden bei der Planung hinreichend betrachtet. Ein Erfordernis, dass weitergehende Änderungen des Bebauungsplanentwurfes daraus abzuleiten sind, werden nicht gesehen.
66.10	Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planung bislang an einer Vielzahl von Mängeln leidet. Vieles ist weiterhin unklar und nicht nachvollziehbar und muss dem Bürger erläutert und nachgereicht werden. Die Belange der unmittelbaren Wohnnachbarschaft sind nicht richtig ermittelt und bewertet worden. Auch im Grundsatz wird gegen allgemeines Recht und gegen verschiedene Grundsätze verstoßen, sodass Zweifel aufkommen, ob Ziel, Verfahren und Verlauf auf demokratischen Füssen steht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.20.
66.11		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
67	**Stellungnahme Nr. 67** **Schreiben von *Name* vom 26.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
67.1	<u>Grundgedanken in der Nachbarschaft:</u> durch die Nachbarschaft habe ich von dieser Auslegung bezüglich des Bauvorhabens erfahren und der Möglichkeit auf diesem Weg unseren Einspruch einzulegen. Meine Eltern wohnen in der Staudingerstrasse, ebenfalls im Kanzlerfeld, wo ich eine extrem gute Kindheit und Jugendzeit verbringen durfte. Mein Bruder und ich hatten immer die Mög-	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

	lichkeit draussen unsere Freizeit zu verbringen, sei es auf dem Spielplatz oder später auf dem Boltzplatz. Die Nähe zur Innenstadt und den Komfort „ausserhalb“ zu wohnen machten das Kanzlerfeld für mich aus. Genau aus diesen Gründen haben mein Lebenspartner und ich uns entschieden, nicht in die Nähe unserer Arbeitsstätten, sondern zurück in das Kanzlerfeld zu ziehen, da hier, unserer Meinung nach, eine geplante Familie ein ideales Leben führen könnte.	
67.2	Sicherlich ist das Vorhaben, einen Vollsortiment Supermarkt vor der Tür zu haben reizvoll, aber die Umsetzung dieses Vorhabens widerstrebt mir vollkommen. Beruflich leite ich 3 Apotheken unter anderem in Einkaufzentren und kann die Lärmbelästigung, alleine durch die Anlieferung, sehr gut beurteilen. Direkt angrenzend zu wohnen grenzt an eine Zumutung. Die Geräuschbelästigung ist extrem und lässt ein entspanntes Geniessen des eigenen Gartens kaum zu. Zugegeben wohnen wir wahrscheinlich so weit entfernt, dass uns dieses Argument nicht stark belastet, aber mein Mitgefühl mit den direkten Anwohnern ist sehr groß.	Bei der Entwicklung des Lärmschutzkonzeptes wurden die von dem Betrieb verursachten Lärmemissionen berücksichtigt. Nach dem Lärmschutzkonzept sind Schallschutzmaßnahmen abgeleitet worden, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die benachbarte Wohnbebauung sichern sollen.
67.3	Sicherlich ist ein Volldiscounter bequem. Jedoch ist er aber ohne die benötigte Infrastruktur und das mitten in einem Wohngebiet, direkt angrenzend an bebaute Grundstücke zu bauen, absolut falsch platziert.	Der Begriff „Volldiscounter“ ist ein Widerspruch in sich. Es gibt Vollsortimenter und Discounter. Beides sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe. Sie unterscheiden sich im Wesentlichen aber in der Sortimentsvielfalt. Ein Discounter verfügt über ein eingeschränktes Warenangebot, ein Vollsortimenter hingegen über eine deutlich größere Sortimentsvielfalt und Frischeprodukte. Beide Betriebsformen dienen der Bevölkerung zur Versorgung des täglichen Bedarfes. Eine Nahversorgung bedingt eine gute fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes, in der Regel in einem Umkreis von bis zu 500 m bis 700 m. Eine gute fußläufige Erreichbarkeit bedingt eine integrierte Ortslage.
67.4	Der Erwerb des Grundstückes wirft in der Nachbarschaft auch viele Fragen auf. Die Grünfläche gehört zu diesem Erbpachtgebiet und sollte, meiner Information nach, als Noterweiterung des Kindergartens dienen. Viele Nachbarn haben mehrfach vergeblich versucht, ihre Grundstücke käuflich zu erwerben. Es wurden schon viele Variationen besprochen und seitens der Stadt/ Waisenhaus abgewiesen.	Auf die Verkaufsbereitschaft der Erbbaurechtsgeberin an die Erbbaurechtsnehmer der umliegenden Wohnbebauung hat die Stadt keinen Einfluss. Dies ist im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren auch nicht relevant.
67.5	Natürlich interessiert es ALLE Anwohner, unter welchen Voraussetzungen und wie ein Unternehmer diese Grünfläche erwerben	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 34.8.

	konnte um sie für die Umsetzung seines Bauvorhabens zu nutzen???	
67.6	Meinen Lebenspartner und mich ärgert es, dass den Jugendlichen einer der wenigen Plätze genommen wird. Die Nachbarskinder spielen dort immer Fußball. Es ist schrecklich dass wir bald keine Möglichkeit mehr für Jugendliche haben, hier im Kanzlerfeld zu spielen oder Sport zu treiben.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.17.
67.7	Parkplatzangebot: Die bisher vorgelegten Pläne geben zu erkennen dass ein Vollsortimentsdiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1200 Quadratmetern geplant ist. Bei so einer Größe plant die Marktleitung nicht nur mit Kunden die den Markt zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen, sondern auch mit dem Auto anfahren. Aus der Erfahrung meiner Apotheke in Velpke (Einkaufzentrum Velpke) ist der Parkplatz vor dem dort ansässigen Edeka Neukauf mit ca. 400 Parkplätzen ausgelegt. Und der ist zu den hoch frequentierten Zeiten ständig gefüllt / überlastet. Der Plan des hier im Kanzlerfeld geplanten Zentrums weist 65 Parkplätze aus. Das ist in keinem Fall ausreichend. Nach § 47 Abs. 4 der Niedersächsischen Bauordnung müssen ausreichend Einstellplätze auf der eigenen Fläche zur Verfügung stehen. Es ist nicht schwer sich vorzustellen, wie die Nebenstrassen bei diesem geringen Parkplatzangebot aussehen. Auch dieses geht zu Lasten der Anwohner und wird das ganze Umfeld belasten.	Die Ortschaft Velpke liegt außerhalb des Stadtgebietes von Braunschweig. Insofern liegen der Verwaltung keine verlässlichen Daten zu dem zitierten Lebensmittelmarkt und den zugehörigen Stellplätzen vor. Die Inaugenscheinnahme über Google-Maps verdeutlicht jedoch, dass es sich hierbei um ein typisches nicht integriertes Einkaufszentrum am Ortsrand handelt, bestehend aus verschiedenen Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistern. Die nicht integrierte Lage und Addition mehrerer verschiedener Betriebe und Einrichtungen zieht insofern einen hohen Stellplatzbedarf nach sich. Der Stellplatzbedarf wird nach den Richtzahlen der Ausführungsbestimmungen zur Niedersächsischer Bauordnung ermittelt. Nach den Richtzahlen sind für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO je 10 bis 20 m² Verkaufsfläche 1 Einstellplatz nachzuweisen. Nach der aktuellen Planung von 1070 m² Verkaufsfläche und 63 Stellplätzen ergibt sich daraus ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 17 m² Verkaufsfläche. Da der Markt auf die Nahversorgung ausgerichtet ist, und ein hoher Anteil von Kunden mit dem Fahrrad oder zu Fuß den Markt aufsucht, ist die Anwendung eines reduzierten Stellplatzschlüssels gerechtfertigt.
67.8	Umwelt: Für den Bau des Volldiscounters soll die Wiese mit den Bäumen weichen. Der Baumbestand ist sehr alt (teilweise über 50 Jahre) und den Totholzanteil bietet auch extrem vielen Insektenarten, sowie auch von vielen Vogelarten einen idealen Lebensraum.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 19.3.
67.9	Ausserdem ist durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Bundesallee das Gehölz ein guter Luftfilter gegen Abgas und Staub.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 10.6.
67.10	Fazit: Die Genehmigung des Bauvorhabens sollte nicht nur aus wirtschaftlichen Interessen beschlossen werden. Die Infrastruktur, Umwelt und die Meinung der Anwohner sollte Grund genug sein das Vorhaben nicht zu genehmigen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 48.34.

67.11		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Im Rahmen der Verfahrensumstellung auf ein klassisches Verfahren werden ein Umweltbericht sowie eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung erstellt und die Eingriffe kompensiert oder ausgeglichen. Der geänderte Bebauungsplanentwurf einschließlich Umweltbericht wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
68	**Stellungnahme Nr. 68** **Schreiben von *Name* vom 01.02.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
68.1	In den Begründungen zur Entwicklung des o.g. B-Planes beschreibt das Planungsbüro die Schwierigkeit, auf der begrenzten Grundstücksfläche alle für die Wirtschaftlichkeit und Funktion des Gewerbebetriebes erforderlichen Maßnahmen trotz der Nähe der Wohnbebauung um zu setzten. Das Ziel sei, dem Lebensmittelvollversorger, trotz der schwierigen Rahmenbedingungen, bessere Entfaltungsmöglichkeiten zu schaffen. Damit sind Konflikte mit den Anwohnern vorprogrammiert.	Die hier entwickelte Kausalität ist so nicht zutreffend. Die beschriebenen Schwierigkeiten resultieren nicht daraus, weil der geplante Lebensmittelmarkt <u>trotz</u> der Nähe zur Wohnbebauung umgesetzt werden soll. Ein Nahversorgungsbetrieb <u>erfordert</u> eine integrierte Lage innerhalb eines Ortsteiles. Damit ist die Nähe zur Wohnbebauung vorprogrammiert. Innerhalb einer integrierten Lage ist es grundsätzlich schwierig, Erweiterungen oder Neuansiedlungen solcher Betriebe aufgrund von Nutzungskonflikten mit der Nachbarschaft oder mangels verfügbarer Flächen durchzuführen (siehe hierzu auch Stellungnahme zu lfd. Nr. 39.3). Im Bestand am derzeitigen Einkaufszentrum wären ebenso Nutzungskonflikte mit der dort vorhandenen Wohnnutzung oberhalb der Ladenzeile zu lösen, wenn dort eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes betrieben werden würde, abgesehen von einer mangelnden Umsetzungsfähigkeit einer solchen Maßnahme wie unter lfd. Nr. 5.10 beschrieben.
68.2	Der Geschäftsinhaber hätte längst am jetzigen Standort David-Mansfeld-Weg einen schicken Laden ausbauen können. Das Entgegenkommen der Eigentümer, sowie Architektenpläne lagen vor. Aber die Aussicht, einen kompletten Neubau in der Nähe mit weit größerer Nutzfläche genehmigt zu bekommen, ließ die Verhandlungen scheitern.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.10.
68.3	In den Zeichnungen wird das Bauvorhaben in zarter Strichführung dargestellt. In der Visualisierung fehlt die sichtbare Erhöhung der ummantelten Solaranlage. Das Gebäude wird größtenteils durch belaubte Bäume verdeckt und einseitig am Bildrand abgeschnitten. Das täuscht vor allem flüchtige Betrachter und Laien über die tatsächlichen Größenverhältnisse. In den zeichnerischen und textlichen Darstellungen gibt es Ungenauigkeiten und	In der Bauleitplanung ist bezüglich der Baustruktur und Gestaltung lediglich ein Konkretisierungsgrad erforderlich, der eine ausreichende Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft erlaubt. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird abweichend von einem klassischen Bebauungsplan Planungsrecht für ein konkretes Bauvorhaben geschaffen. Der Vorhabenplan stellt insofern bereits sehr

	Missverständnisse, die die Entscheidungen der städtischen Gremien beeinflussen können. Sie beruhen möglicherweise auf der Tatsache, dass der Planverfasser im Auftrag des Bauherrn arbeitet.	konkrete Planungsabsichten und Planungsdetails dar. Es handelt sich aber nicht um Baugenehmigungszeichnungen oder eine Ausführungsplanung. Insofern liegt es in der Natur der Sache, dass es bezüglich der Konkretisierung von Details Ungenauigkeiten geben kann. Die Visualisierung ist eine zusätzliche Darstellung, die rechtlich nicht erforderlich ist, aber geeignet ist, das Bauvorhaben weitergehend zu beschreiben. Die in der Visualisierung dargestellten Bäume entsprechen in Lage, Größe und Wirkung dem tatsächlich vorhandenen Bestand. Insofern kann hier nicht eine beabsichtigte Täuschung des Betrachters unterstellt werden.
68.4	<u>Stellungnahme und Einwände:</u> 1. Ein Größenvergleich mit dem Grundstück des 1981 geplanten Kindergarten (I , GRZ 0,3 / GFZ 0,4) ist falsch, denn dieses war im Ganzen etwa so groß wie die jetzt durch Baugrenzen festgelegte Fläche für den Einkaufsmarkt.	Es wurde kein Größenvergleich mit dem für eine Kindertagesstätte vorgesehen Grundstück getroffen. In der Begründung wurde in dem Kapitel 5.3 „überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise“ lediglich die Lage des geplanten Gebäudes mit dem bisher festgesetzten Baufenster für die ursprünglich geplante Kindertagesstätte verglichen.
68.5	Der Lebensmittelmarkt an der Pfleiderer-Straße hatte erst geschlossen nachdem die Firma Görge am 20.4.2005 eröffnet hat. Dort hatte es etwa 1/2 Jahr lang Leerstand gegeben. Die Versorgung der Einwohner war immer gewährleistet.	Obwohl der derzeitige Lebensmittelmarkt im Einkaufszentrum David-Mansfeld-Weg größer ist, als der ehemalige Lebensmittelmarkt an der Pfleidererstraße, war ein Leerstand zu beklagen und der künftige Bestand ist latent gefährdet. Handlungsbedarf entsteht nicht erst, wenn auch dieser Betrieb tatsächlich geschlossen wird und eine Nahversorgung damit nicht mehr besteht. Im Rahmen der Daseinsfürsorge liegt es in der Verantwortung der Gemeinde, so weit möglich, vorausschauend zu handeln.
68.6	2. Die Umgebung des Baugebietes ist nicht von Verkehrsflächen bestimmt. Mit strenger Gestaltungssatzung wurden eingeschossige, freistehende Einfamilienhäuser sowie 1-2-geschossige stark gegliederte Reihenhausgruppen mit geneigten Dächern, Mauerwerk oder Putz, meist ziegelrot, gebaut (GRZ 0,3/ GFZ 0,4); Wohnstraßen, eine Ringerschließungsstraße und eine Anbindung an die Bundesallee.	Dass das Plangebiet von der Bundesallee, der Stauffenbergstraße und dem Franz-Rosenbruch-Weg umgeben ist, ist schwerlich zu leugnen. Die Dominanz der vorhandenen Verkehrsflächen tut dem Erscheinungsbild des nach örtlicher Bauvorschrift gestalteten Wohngebietes keinen Abbruch. Die unmittelbare Lage zu diesen Verkehrsflächen wirkt sich aber auf die zu beplanende Fläche aus. Siehe hierzu auch ergänzend Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4 und 19.1.
68.7	3. Das Neubauvorhaben passt sich in keiner Weise an die vorhandenen Strukturen an, wie allgemein in allen Bauordnungen gefordert. Der geplante Hauptbaukörper, Stahlkonstruktion mit Wellblechverkleidung und teilweise Putz, wird ca 50 m lang, 34 m breit und ist incl. Solaranlage 8,45 m hoch. Damit ergeben sich mit Nebengebäuden, Einhausung	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4.

	für LKW und Abfall insgesamt ungefähr 16 000 cbm als Bauvolumen!!	
68.8	4. Die zulässige bebaute Fläche wird bei GRZ 0,4 überschritten.	Der Kern dieser Aussage ist unklar. Der Bebauungsplanentwurf setzt eine GRZ sowohl für die Bebauung alsauch für die anzurechnenden Stellplätze und deren Zufahrten fest. Das geplante Bauvorhaben überschreitet diese nicht.
68.9	5. Das Gebäude hält den auf Grund der Höhe erforderlichen Grenzabstand nicht ein, nicht mal 3 m zu dem auf dem Grundstück längs verlaufenden Leitungsrecht eines 20 kV Netzkabel.	Der nach Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) erforderliche Grenzabstand wird sowohl von dem geplanten Gebäude als auch von den geplanten Lärmschutzwänden eingehalten. Der Grenzabstand bezieht sich nicht auf Leitungsrechte.
68.10	6. Die Lieferzone ist mit 20 m Länge für größere LKW bei herab gelassener Lieferklappe für Rangieren im Ein- und Ausladebetrieb zu klein.	Im Durchführungsvertrag wird verbindlich geregelt, dass das Be- und Entladen nur in der Lieferzone bei geschlossenen Rolltoren erfolgen darf. Davon ausgehend, dass nach Straßenverkehrsordnung die höchstzulässige Länge eines Sattelschleppers max. 16,5 m betragen darf, kann davon auszugegangen werden, dass die vorgesehene Länge der Lieferzone ausreichen wird.
68.11	7. Der Verzicht auf Festlegung einer Geschoßflächenzahl kann sich als Fehler erweisen. lm OG sind jetzt ca 300 m² Nutzfläche vorgesehen. Bei 6,00 m lichter Höhe könnte im Markt leicht eine Galerie gebaut werden.	Die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie GRZ, maximale Gebäudehöhe und der Beschränkung der maximalen Verkaufsflächen sowie die Darstellungen des Vorhabenplanes sind ausreichend, um die städtebaulich wirksamen Parameter zu bestimmen.
68.12	8. Werbung auf der Fassade zur Stauffenbergstraße darf nicht erlaubt sein aus Rücksicht auf die Nachbarn und zur Sicherheit des Verkehrs. Aber auf der Nordseite 3 Fahnen und der Name, sowie zur Parkplatzseite Werbung in geringer Höhe für wechselnde Angebote scheinen angemessen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.5.
68.13	Beleuchtung soll nicht störend für Nachbarn und Natur sein, und nur während der Öffnungszeiten zulässig, ev. bodennahe Lichtpunkte zur Orientierung.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.9.
68.14	9. Der Stopp aller Lieferfahrzeuge auf der Fahrspur des Parkplatzes behindert das Ein-/ Ausparken mit Rückstau auf die Bundesallee, auch weil die Fahrspur mit 5,50 m zu schmal ist um vorbei fahren zu können.	Nach dem aktualisierten Lärmschutzkonzept ist vorgesehen, dass die Lieferfahrzeuge ohne Zwischenstopp bis zum Eingang der Lieferzone vorfahren und dort direkt die Öffnung des Rolltores anfordern können.
68.15	Auf die Parkplätze mit 4,30 m Länge passen nur Kleinwagen, max. ein Golf, Mittelklassewagen stehen über.	Alle Stellplätze haben eine zusätzliche Überhangfläche von 0,7 m, sodass insgesamt eine Länge von 5,0 m entsprechend der Garagen- und StellplatzVO sichergestellt ist.
68.16	10. Die geplante Box für Einkaufswagen wird kaum reichen. Sie ist nicht größer als die für den vorhandenen Markt gegenüber.	Für die Bemessung der Anzahl von Einkaufswagen gibt es keine rechtliche Regelung.
68.17	Das gleiche gilt für den Fahrradständer.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 26.25.

68.18	Auf dem Parkplatz sind keine eindeutigen Wege nur für Fußgänger möglich.	Nach der Garagen- und StellplatzVO ist dies nicht erforderlich.
68.19	Der nur 1 m breite Durchgang vom östlichen Parkstreifen zum Eingang ist zu eng, so werden an belebten Einkaufstagen Chaos und Unfallgefahr vorprogrammiert sein.	Hierfür gibt es keine rechtlichen Vorgaben.
68.20	Der fließende Verkehr auf der Bundesallee wird durch die Fußgänger-Querung mit eingeschränkter Sicht für Bewegungsbehinderte und Kinder zusätzlich gestoppt: Mehr Lärm und Luftverschmutzung beiderseits, können nicht mehr durch Grünanlagen gemindert werden.	Bei einer Fußgängerquerungshilfe haben Fußgänger keine Bevorrechtigung wie etwa bei Zebrastreifen. Die Gefahr einer nennenswerten Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs wird nicht gesehen.
68.21	Aus der Ladezone fahrende LKW müssen in der Kurve auch über die linke Spur fahren und behindern die Linksabbieger aus der Stauffenbergstraße auf die Bundesallee. Schwere Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge können nur mit Zeitverzögerung den Einsatzort erreichen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.8.
68.22	11. Weder die Rest-Grünflächen am Rande, noch die Schutzmauer-Begrünung, Hausgärten und die erst in 10 Jahren zu Bäumen entwickelten Neupflanzungen können die natürliche Spontanvegetation und deren widerstandsfähige Pflanzenvielfalt ersetzen für den z. Z. vorhandenen Lebensraum der Spechte, Fledermäuse, Eichelhäher, Eichhörnchen, Feldhasen, Bienen, Spatzen Amseln, Krähen, Tauben u.s.w.	Im Rahmen der Verfahrensumstellung auf ein klassisches Bebauungsplanverfahren ist nunmehr eine naturschutzrechtliche Ausgleichsbilanzierung erforderlich. In dieser werden die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt. Für Ersatzmaßnahmen wird eine externe Maßnahmenfläche in Querum vorgehalten.
68.23	Luftreinhaltung und Durchlüftung leisten die geplanten Ersatzflächen und die Gründächer auf der Einhausung, Abfalllagerung und unter dem großen Dach nicht.	Erhebliche Beeinträchtigungen bei der Durchlüftung des Baugrundstückes oder dessen Umgebung sind auch nach der Umsetzung des Bauvorhabens nicht zu erwarten. Die Modellrechnungen des aktuellen Klimagutachtens 2012 weisen für den Bereich Staufenbergstraße/Bundesallee in der Überdachanalyse (28 m 00:00) eine Hauptwindrichtung Süd-Ost aus. In Bodennähe wird das Windgeschehen durch den vorgelagerten Siedlungskörper verändert. Eine solche Veränderung ist auch bei anderen Bebauungen an jeglicher Stelle im Stadtgebiet zu unterstellen. Bezüglich Luftschadstoffe siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 10.6.
68.24	Die Versiegelung schränkt die Regenwasserversickerung ein im Trinkwassereinzugsgebiet, Rigolen entwässern in Kanäle.	Das Trinkwassereinzugsgebiet wurde zwischenzeitlich aufgehoben.
68.25	Ergebnis: Die grüne Oase an der Einfallstraße zur Stadt wird zerstört durch ein Gewerbegebiet mit einem industrietauglichen Strahlbau von	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 19.1.

	ca. 16 000 cbm Bauvolumen, dessen Ausmaße dem einer Kirche gleichen. (die Martinikirche in BS hat ein lnnenraumvolumen von 14 000 cbm).	
68.26	Am David-Mansfeld-Weg wurde mit der benachbarten Wohnbebauung 1972/73 auch das Einkaufzentrum geplant und gebaut. Die dortigen Betriebe werden nach Umzug der EDEKA mit der größten Kundenfrequenz Einbußen erleben bis zur Grenze der Unwirtschaftlichkeit. Der Neubau-Betreiber hat mündlich erwähnt, im jetzigen Laden einem „Getränkemarkt“ anzubieten zu wollen. Das wird nicht den Lebensmittelvollversorger ersetzen können, zumal dieser im Neubau für die Getränkeabteilung ca 140 m² eingeplant hat. Leerstand und Vernachlässigung sind die Folge für die ganze Umgebung.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 9.2.
68.27	Der Neubau in dieser Größenordnung an der Ecke Stauffenbergstraße/ Bundesallee wird die Umgebung nachhaltig verändern. Die Wohnqualität des Stadtviertel leidet durch die nicht angepasste Bauweise, Nutzung und Verkehr. Das wirkt sich z. Z. vermutlich nur in unmittelbarer Nähe auf die lmmobilienpreise aus, aber gravierend bei Rezession und wirtschaftlichem Niedergang, sowie Verlagerung des Einkaufverhaltens zu noch größeren Zentren.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 23.26.
68.28	(Dieser Stahlbau jedoch ließe sich leicht nach Einbau einer Krananlage als Industriefertigungshalle oder Autowerkstadt nutzen)	Für eine Nutzungsänderung wäre neben technischen Einbauten insbesondere eine baurechtliche Nutzungsänderungsgenehmigung erforderlich. Diese wäre jedoch nicht zulässig, da mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Nutzung eines Lebensmittelmarktes planungsrechtlich festgeschrieben wird. Eine anderweitige Nutzung könnte nur mit Hilfe eines erneuten Bebauungsplanverfahrens realisiert werden. In einem solchen Verfahren wären auch die nachbarlichen Schutzansprüche zu beachten.
68.29	Die gesetzlich garantierte Schutzwürdigkeit der Interessen der Anrainer werden in der Planung zu wenig berücksichtigt. Die Bewohner der Nachbarschaften kämpfen für die Zukunft der intakten Wohnviertel im Kanzlerfeld. Sie möchten den vorhandenen Lebensmittelmarkt im Einkaufszentrum erhalten, weil er seit vielen Jahren ein gut geführtes Lebensmittelgeschäft war und von den meisten Einwohnern fußläufig am besten zu erreichen ist.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 45.9 sowie zu lfd. Nr. 45.10.

68.30		**Vorschlag der Verwaltung** Im Rahmen der Verfahrensumstellung auf ein klassisches Verfahren werden ein Umweltbericht sowie eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung erstellt und die Eingriffe kompensiert oder ausgeglichen. Der geänderte Bebauungsplanentwurf einschließlich Umweltbericht wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weitergehenden Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
69	**Stellungnahme Nr. 69** **Schreiben von *Name* vom 30.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
69.1	Im Rahmen der erneuten Auslegung des Bebauungsplans bin ich mit meiner Forderung nach einer Berücksichtigung der Schallreflexionen an der Fassade des Supermarktes zitiert. Darauf haben die Gutachter (AAS-Akustik-Analyse-Service) erfreulicherweise mit der Vorgabe reagiert, dass „die kompletten Außenwände des Bauwerkes der Ladezone und der südwestliche Wandabschnitt des Marktgebäudes sowie die südöstliche Wand“ schallabsorbierend auszubilden sind „mit einem Reflexionsverlust von 4 dB. Dies entspricht einem Absorptionsgrad von 0,6 bzw. 60%. Nach der Vorlage der Architekten vom 17.10.2016 soll allerdings „die Fassade des Hauptkörpers der Rotunde durch eine Alu-Welldeckung“ ausgebildet werden und die anschließenden Bauteile sollen eine „Putzfassade“ erhalten, was nicht unbedingt auf eine schallabsorbierende Ausführung hindeutet. Von den von AAS genannten Möglichkeiten für eine schallabsorbierende Bauweise ist mit Rücksicht auf das Eindringen von Wasser in die Oberfläche aus meiner Sicht einer Versatzschale aus Lochsteinen vor einem bedämpften Hohlraum (Steine mit Schräglochung, damit Regen- und Schneewasser ablaufen kann) gegenüber gelochten und mit Mineralwolle hinterfüllten Lochblechen der Vorzug zu geben.	Auf die Alu-Welldeckung wurde komplett verzichtet. Als Außenmaterial ist nunmehr eine Fassade mit Putzelementen vorgesehen. Bei der Ermittlung der Lärmbelastung im Rahmen des Schallschutzkonzeptes ist eine entsprechende Reflexion berücksichtigt worden.
69.2	Darüber hinaus ist den umfassend und Detail-präzise dargestellten Kritikpunkten, die neuerlich vom Akustikbüro Göttingen vorgelegt wurden (Schreiben vom an *Name* vom 26.Januar 2017), die dem Referat Bauordnung bekannt sind oder zumindest zeitgleich zugestellt wurden, nichts Weiteres hinzuzufügen; sie sprechen für sich selbst.	Siehe Stellungnahmen zu lfd. Nr. 1.40 bis 1.53.
69.3		**Vorschlag der Verwaltung** Auf eine Alu-Welldeckung als Außenmaterial wird zugunsten von Putzelementen verzich-

		tet. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind entsprechend angepasst worden und werden gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weiteren Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
70	**Stellungnahme Nr. 70** **Schreiben von *Name* vom 28.01.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
70.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39 nehme ich zu den ausgelegten Planungsunterlagen wie folgt Stellung. • Eine 3,50 m hohe Lärmschutzwand in einem reinen Wohngebiet, in einer grünen Gartenstadt ist, in meinen Augen, nicht akzeptabel. Noch dazu in einem Quartier, dass in den 70ern überwiegend mit eingeschossigen Bungalows bebaut wurde und so eine einheitlich flache Baustruktur aufweist und damals durchaus eine Idee von Stadtplanung zu vermitteln wußte.	Siehe Stellungnahmen zu lfd. Nr. 19.1 sowie zu lfd. Nr. 3.4.
70.2	Wenn ein Projekt in solch einem Umfeld einer solch hohen Lärmschutzwand bedarf, dann sollte in meinen Augen, das Projekt als solches in Frage gestellt werden, und nicht die Lärmschutzwand in jeder Planungsphase erhöht werden.	Ein Nahversorger bedingt die Nähe zur Wohnbebauung. Das Bauvorhaben ist erforderlich, die Nahversorgung des Stadtteiles Kanzlerfeld langfristig zu sichern. Da das Vorhaben im Grundsatz nicht in Frage gestellt wird, wurden, soweit Nachbesserungsbedarf beim Lärmschutzkonzept erkennbar wurde, Lärmschutzmaßnahmen modifiziert. Lärmschutzwände zum Schutz von Wohnbebauung gegenüber Lärmimmissionen ist nichts Ungewöhnliches.
70.3	• Zum Ausgleich des Klimas aufgrund der Versiegelung verweisen Sie auf die Begrünung der Lärmschutzwände und des Daches. Da die Lärmschutzwand nach Osten mobil bleiben muss, damit man ggf. an die darunter verlaufende Hauptwasserleitung gelangen kann, ist eine Begrünung, in meinen, Augen gar nicht möglich.	Die Wasserleitung wird verlegt, wie in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf erläutert. Die Lärmschutzwand parallel zur östlichen Grundstücksgrenze wird dauerhaft installiert und beidseitig begrünt. Mit der geplanten Begrünung soll nicht der Eingriff durch Versiegelung und damit etwaig verbundene Auswirkungen auf das Klima ausgeglichen werden. Die Eingriffsfolgen können allenfalls verringert werden, insbesondere die Auswirkungen auf das Ortsbild.
70.4	Die Begrünung der Dächer klingt schön. Doch da das Dach der großen Halle aufgrund der Photovoltaikanlagen von der Begrünung ausgenommen ist, verbleibt so gut wie keine Fläche für ein Dachgrün.	Die Photovoltaikanlagen werden nicht mehr im Bereich der begrünten Dachfläche der Rotunde vorgesehen sondern auf dem Dach der Lieferzone.
70.5	• Fast irrwitzig mutet auch die Idee an, die Schadstoffemissionen mittels bereit zu stellender Fahrradständer minimieren zu wollen. Ein neuer, riesiger Markt soll zusätzliche Kundschaft aus den umliegenden Dörfern anzuziehen. Schon jetzt sind die Fahrradständer nur wenig frequentiert.	Siehe Stellungnahmen zu lfd. Nr. 25.6.

	Meinen Sie wirklich, ein paar Fahrradständer bewegen die Käufer dazu, mit dem Fahrrad zu kommen? Außerdem soll ja der Umsatz erhöht werden und z.B. größere Getränkemengen lassen sich so nur schwer transportieren. Noch dazu in einem Quartier, in dem viele Mitarbeiter des Volkswagenwerkes wohnen und mit dem Dienst- und oder Leasingfahrzeug fahren.	
70.6	• Der Verlust der Grünfläche mit lhrer Erholungsfunktion ist in meinen Augen nicht hinzunehmen. Gerade in den letzten Jahren hat sich diese Fläche von einem „Tretminenfeld“ zu einer Freizeitfläche gewandelt und es wäre ein leichtes diese Nutzung mit geringen Mitteln noch zu erhöhen. Sie sagen, weil umliegende Gärten grün sind wird die Fläche nicht gebraucht, aber genau dort findet Kommunikation statt. Ich kann doch nicht bei Nachbar XY klingeln, um mich dort zu erholen? Auch kann mein Kind dort nicht Fußball spielen. Nein, der Verlust der Grünfläche ist nicht hinzunehmen.	Siehe Stellungnahmen zu lfd. Nr. 19.1.
70.7	• Am jetzigen Standort gibt es noch Kapazitäten, natürlich auch Schwierigkeiten, aber diese sollten mit einer entsprechenden Mediation zu lösen sein. Natürlich ist das Wohngebiet gewachsen, aber dass Einkäufe auch auf z.B. dem Arbeitsweg erledigt werden wird durch einen größeren Markt nicht zu ändern sein.	Siehe Stellungnahmen zu lfd. Nr. 5.10.
70.8	So kann ich lhre Planung, einen riesigen Supermarkt auf diese für das Viertel wichtige Freifläche zu setzen nicht unterstützen und lege dagegen Widerspruch ein.	Wird zur Kenntnis genommen.
70.9		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
71	**Stellungnahme Nr. 71** **Schreiben von *Name* vom 22.12.2016**	**Stellungnahme der Verwaltung**
71.1	Ich wende mich an Sie als Bewohner des Kanzlerfeldes. Auch wir Kanzlerfelder haben einen Anspruch auf ein modernes Stadtteil-Nahversorgungszentrum, wie es in vielen Stadtteilen bereits der Fall ist. Deshalb befürworte ich einen Neubau, wie von der Stadt geplant. Auch würde die Umwelt geschont, da weniger Fahrten in die Innenstadt notwendig wären.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Die Stadt sollte nicht auf die populistischen Forderungen der BIBS gegen das neue Einkaufszentrum eingehen. (siehe „Unser Braunschweig" Nov. 2016, S. 3)	
71.2		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachte Stellungnahme führt zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
72	**Stellungnahme Nr. 72** **Schreiben von *Name* vom 01.22.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
72.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend des Bebauungsplanverfahrens „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 30 nehme ich als nicht direkt betroffener Anwohner zu den erneut ausgelegten Planungsunterlagen noch einmal im Folgenden Stellung: Mit dieser Stellungnahme möchte ich darauf hinweisen, dass die in meinen bisherigen Stellungnahmen von mir benannten Punkte bei der Überplanung bisher nicht berücksichtigt wurden.	Vorherige Einwendungen sind in lfd. Nr. 46 der Anlage 7b der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
72.2	Es ist schon auffällig, dass bei der Überplanung des Bebauungsplans fast gar nicht auf die Belange aus den Stellungnahmen der Bürger eingegangen wurde. Auch das es zu einer mittlerweile dritten Auslegung kommt, zeigt, dass hier um jeden Preis auf einer viel zu kleinen Fläche etwas realisiert werden soll, was gar nicht tragfähig ist.	Da im Grundsatz die Planung nicht in Frage gestellt wird, wurde die Planung auch nur in den Details geändert, für die sich ein Korrekturbedarf erkennen lässt.
72.3	Der Betreiber eines zukünftigen Marktes im Braunschweiger Ortsteil Kanzlerfeld sollte auf eine gewisse Akzeptanz der Bevölkerung setzen. Die Mehrheit der Kanzlerfelder ist nicht gegen den Markt an sich, sondern nur gegen die geplante Ausgestaltung und die entstehende Verkehrssituation. Dies zeigte sich auch ganz deutlich in der Bezirksratssitzung vom 16.11.2016. Ich wünsche mir von der Verwaltung mehr ein Zusammenführen als ein Entstehen von Fronten. Ich würde Sie daher dringend bitten, auf den Betreiber zuzugehen und mit ihm und den Bewohnern des Kanzlerfeldes den Dialog hinsichtlich der Ausgestaltung des neuen Marktes zu suchen. Daher sollten die Sorgen und Nöte der potentiellen Kunden berücksichtigt werden und über folgende Fragen noch einmal ernsthaft nachgedacht werden: • ist ein neuer Markt wirklich notwendig, da die Nahversorgung gegeben ist?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2.
72.4	• muss das Gebäude nach Industrielagerhalle in einem Wohngebiet aussehen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4.
72.5	• muss das Gebäude so hoch sein?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 59.5.
72.6	• müssen unbedingt Fahnen vor dem Gebäude wehen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.5.

72.7	• ist die Lärmemission durch das Rolltor im reinen Wohngebiet zulässig?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 59.7.
72.8	• müssen die Parkplätze so eng zugeschnitten sein?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 59.8.
72.9	• müssen die Anwohner über eine Mauer abgetrennt werden?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 59.9.
72.10	• ist die sich zukünftige entwickelnde Verkehrssituation objektiv oder Vorhabenbezogen (Vollversorger) eingeschätzt?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 59.10.
72.11	• ist berücksichtigt worden, dass sich direkt an der zukünftig noch stärker befahrenen und immer noch ohne klares Konzept geplanten Kreuzung ein Kindergarten befindet? Eine Querung (Zebrasteifen oder ähnliches) wird hier nicht ausreichend sein.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 59.11.
72.12	• warum kann der komplette An- und Abfahrtsverkehr nicht über die Bundesallee abgewickelt werden?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 59.12.
72.13	• wo ist in zentraler Lage eine Freifläche für eine Notfallrettung per Hubschrauber?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 59.13.
72.14	• gibt es bereits einen Alternativstandort für einen Bolzplatz im Kanzlerfeld? Inkonsequent ist, dass Herr Görge mit Eintracht wirbt im Gegenzug dem Nachwuchs eine Entwicklungsmöglichkeit nimmt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.17.
72.15	• ist es wirklich im Sinne der Stadtplanung bei Wegfall des Ankermieters ein ödes, leerstehendes, verfallendes Einkaufszentrum entstehen zu lassen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 59.15.
72.16	• ist der Planer wirklich nicht in der Lage eine visuelle Darstellung des kompletten Gebäudes mit der gesamten Umfeldbebauung als 3D-Animation erstellen zu lassen und diese öffentlich zu präsentieren um ein eindeutig, objektives Bild entstehen zu lassen und Kontroversen abzubauen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 59.16.
72.17	Viele Kanzlerfelder gehen sehr gerne in dem bestehenden Markt einkaufen. Dieser könnte bestimmt mit ein paar wenigen Umbauarbeiten noch etwas attraktiver gemacht werden, aber der Markt hat Atmosphäre, ist persönlich und man bekommt alles was man braucht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2 sowie zu lfd. Nr. 5.10.
72.18	Ich möchte sie bitten, noch einmal mit ihren Planern zu sprechen, und ein tragfähigeres Konzept auszuarbeiten. Sie würden damit bestimmt ein Großteil der bisherigen Kritiker auf Ihre Seite ziehen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 59.18.
72.19		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die Kubatur, die Gestaltung des Vorhabens und die max. Verkaufsfläche sowie die Bemessung der Stellplatzanlage wurde geändert. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind entsprechend angepasst worden und werden

		gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weiteren Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
73	**Stellungnahme Nr. 73** **Schreiben von *Name* vom 01.02.2017**	**Stellungnahme der Verwaltung**
73.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB betreffend des Bebauungsplanverfahrens „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39 nehme ich als nicht direkt betroffener Anwohner zu den erneut ausgelegten Planungsunterlagen noch einmal im Folgenden Stellung: Mit dieser Stellungnahme möchte ich darauf hinweisen, dass die in meinen bisherigen Stellungnahmen von mir benannten Punkte bei der Überplanung bisher nicht berücksichtigt wurden.	Vorherige Einwendungen sind in lfd. Nr. 43 der Anlage 7a sowie in lfd. Nr. 47 der Anlage 7b der Beschlussvorlage 18-09724 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
73.2	Es ist schon auffällig, dass bei der Überplanung des Bebauungsplans fast gar nicht auf die Belange aus den Stellungnahmen der Bürger eingegangen wurde. Auch das es zu einer mittlerweile dritten Auslegung kommt, zeigt, dass hier um jeden Preis auf einer viel zu kleinen Fläche etwas realisiert werden soll, was gar nicht tragfähig ist (Quadratur des Kreises).	Da im Grundsatz die Planung nicht in Frage gestellt wird, wurde die Planung auch nur in den Details geändert, für die sich ein Korrekturbedarf erkennen lässt.
73.3	Der Betreiber eines zukünftigen Marktes im Braunschweiger Ortsteil Kanzlerfeld sollte auf eine gewisse Akzeptanz der Bevölkerung setzen. Die Mehrheit der Kanzlerfelder ist nicht gegen den Markt an sich, sondern nur gegen die geplante Ausgestaltung und die entstehende Verkehrssituation. Dies zeigte sich auch ganz deutlich in der Bezirksratssitzung vom 16.11.2016. Ich wünsche mir von der Verwaltung mehr ein Zusammenführen als ein Entstehen von Fronten. Ich würde Sie daher dringend bitten, auf den Betreiber zuzugehen und mit ihm und den Bewohnern des Kanzlerfeldes den Dialog hinsichtlich der Ausgestaltung des neuen Marktes zu suchen. Daher sollten die Sorgen und Nöte der potentiellen Kunden berücksichtigt werden und über folgende Fragen noch einmal ernsthaft nachgedacht werden: • ist ein neuer Markt wirklich notwendig, da die Nahversorgung gegeben ist?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2.
73.4	• muss das Gebäude nach Industrielagerhalle in einem Wohngebiet aussehen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.4.
73.5	• muss das Gebäude so hoch sein?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 59.5.
73.6	• müssen unbedingt Fahnen vor dem Gebäude wehen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 16.5.
73.7	• ist die Lärmemission durch das Rolltor im reinen Wohngebiet zulässig?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 59.7.

73.8	• müssen die Parkplätze so eng zugeschnitten sein?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 59.8.
73.9	• müssen die Anwohner über eine Mauer abgetrennt werden?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 59.9.
73.10	• ist die sich zukünftige entwickelnde Verkehrssituation objektiv oder vorhabenbezogen (Vollversorger) eingeschätzt ?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 59.10.
73.11	• ist berücksichtigt worden, das sich direkt an der zukünftig noch stärker befahrenen und immer noch ohne klares Konzept geplanten Kreuzung ein Kindergarten befindet? Eine Querung (Zebrasteifen oder ähnliches) wird hier nicht ausreichend sein.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 59.11.
73.12	• warum kann der komplette An- und Abfahrtsverkehr nicht über die Bundesallee abgewickelt werden?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 59.12.
73.13	• wo ist in zentraler Lage eine Freifläche für eine Notfallrettung per Hubschrauber?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 59.13.
73.14	• gibt es bereits einen Alternativstandort für einen Bolzplatz im Kanzlerfeld? Inkonsequent ist, dass Herr Görge mit Eintracht wirbt, ihm Gegenzug dem Nachwuchs eine Entwicklungsmöglichkeit nimmt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 3.17.
73.15	• ist es wirklich im Sinne der Stadtplanung bei Wegfall des Ankermieters ein ödes, leerstehendes, verfallendes Einkaufszentrum entstehen zu lassen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 59.15.
73.16	• ist der Planer wirklich nicht in der Lage, eine visuelle Darstellung des kompletten Gebäudes mit der gesamten Umfeldbebauung als 3D-Animation erstellen zu lassen und diese öffentlich zu präsentieren um ein eindeutig, objektives Bild entstehen zu lassen und Kontroversen abzubauen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 59.16.
73.17	Viele Kanzlerfelder gehen sehr gerne in dem bestehenden Markt einkaufen. Dieser könnte bestimmt mit ein paar wenigen Umbauarbeiten noch etwas attraktiver gemacht werden, aber der Markt hat Atmosphäre, ist persönlich und man bekommt alles was man braucht.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.2 sowie zu lfd. Nr. 5.10.
73.18	Ich möchte sie bitten, noch einmal mit Ihren Planern zu sprechen, und ein tragfähigeres Konzept auszuarbeiten. Sie würden damit bestimmt ein Großteil der bisherigen Kritiker auf ihre Seite ziehen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 59.18.
73.19		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die Kubatur, die Gestaltung des Vorhabens und die max. Verkaufsfläche sowie die Bemessung der Stellplatzanlage wurde geändert. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind entsprechend angepasst worden und werden gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich

		ausgelegt. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner weiteren Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

Stadt Braunschweig

Anlage 7d
Stand: 17.09.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**
Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB vom 15. Mai bis 17. Juni 2019
(4. Auslegung)
Dieser Beteiligung lag der Stand der Planung vom 28. Januar 2019 zugrunde

Vorbemerkungen

Während der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gingen insgesamt 48 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. In den Stellungnahmen ging es im Wesentlichen um zentrale Punkte, wie z.B. Erschließung, Lärmschutz und Größe des Vorhabens. Um Wiederholungen bzw. die Aufsplittung in Detailsaspekte, verteilt auf mehrere Stellungnahmen und eine damit einhergehende Unübersichtlichkeit zu vermeiden, sind diese Punkte im Folgenden aufgeführt und mit einer zusammenfassenden Abwägung versehen. Die Überschriften zu den einzelnen Abwägungen sind dabei nur als Orientierungshilfe (Titel, Haupteinwand) zu verstehen. Die konkreten einzelnen Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen sind der wörtlichen Widergabe in der anschließenden Abwägungstabelle zu entnehmen.

In der Abwägungstabelle wird jeweils auf die zugehörigen Punkte der Abwägung verwiesen. Weitere Teilaspekte, die über die grundsätzlichen und sich wiederholenden Themen hinausgehen, werden bei den einzelnen Stellungnahmen behandelt.

Abwägung und Erläuterung zu zentralen Themen

Abwägung Nr.	Thema
1	Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung
2	Nahversorger - Vollversorger - Discounter
3	Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und Grundstücksverkaufs
4	Erweiterung der Verkaufsfläche am Altstandort
5	Alternative Betreiber am Altstandort
6	Nachnutzung am Altstandort
7	Auswirkungen auf benachbarte Nahversorgungsstandorte
8	Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung
9	Fläche für Gemeinbedarf
10	Klimaschutz und Umweltverträglichkeit
11	Ausgleichsmaßnahmen
12	Bolzplatzersatz
13	Erschließung
14	Zufahrt nur über Bundesallee oder Stauffenbergstraße
15	Ruhender Verkehr
16	Lieferverkehr
17	Inanspruchnahme von Flächen des Franz-Rosenbruch-Weges
18	Verkehrsbedingte Schadstoffbelastung
19	Schallschutz
20	Kundenprognose
21	Mitnahmeeffekt
22	Durchführungsvertrag
23	Gestaltung und Baustruktur
24	Maß der baulichen Nutzung
25	Überbaubare Grundstücksfläche
26	Ausrichtung des Eingangsbereiches

Abwägung 1: Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung
Die vorhandene Nahversorgung am Altstandort ist völlig ausreichend.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach den Grundsätzen der Bauleitplanung eine grundsätzliche Aufgabe der allgemeinen Daseinsvorsorge 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 Stadtteiles ist dabei eine wichtige Voraussetzung, um überhaupt dauerhaft ein Nahversorgungsangebot in fußläufiger Entfernung zu den Wohnbereichen im Kanzlerfeld zu sichern. Die Nahversorgung hat insbesondere auch im Hinblick auf die Versorgung von älteren Bürgern oder sonstigen, in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerung einen großen Stellenwert.

Bereits in der Nahversorgungsuntersuchung für die Gesamtstadt Braunschweig aus dem Jahr 2004 wurde für den Nahversorgungsteilbereich Kanzlerfeld konstatiert: „Aufgrund der sehr geringen Verkaufsflächen der zwei im Teilbereich ansässigen Lebensmittelbetriebe erscheint die Nahversorgung langfristig gefährdet…“

Die in der Untersuchung erfassten zwei Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe wurden tatsächlich geschlossen. Dabei ist es unerheblich, ob dies aus Altersgründen oder anderen Gründen geschah. Im Allgemeinen werden Standorte, die für potentielle Betreiber unter wirtschaftlichen Aspekten interessant sind, von anderen Betreibern übernommen und weitergeführt. Bei dem Standort an der Pfleidererstraße ist dies nicht geschehen, er wurde umgenutzt zu einer Bäckerei mit Café. Der im Stadtteilzentrum David-Mansfeld-Weg befindliche Markt konnte nach einiger Zeit des Leerstandes und längerer Verhandlung mit einem potentiellen Betreiber 2005 wiederbesetzt werden. Bei der Verhandlung wurde aber deutlich, dass zur langfristigen Sicherung eine Vergrößerung der vorhandenen Verkaufsflächen notwendig ist.

Die Aussage, „der Betreiber drohe damit, sich aus dem Kanzlerfeld und Lehndorf zurückzuziehen, wenn er nicht einen neuen Markt bauen dürfe“ geht an der Realität vorbei. Der derzeitige Betreiber war zunächst nur zu kurzzeitigen Mietverträgen bereit mit der Aussicht, Lösungen zur Erweiterung der Verkaufsfläche zu suchen, um die Nahversorgung im Stadtteil Kanzlerfeld aufzufangen. Dementsprechend wurde zunächst nach Lösungen gesucht, am Altstandort innerhalb des Bestandes die Verkaufsfläche zu erweitern. Dies war aufgrund der komplexen Eigentumssituation nicht umsetzbar (60 Teileigentümer insgesamt und mehrere unterschiedliche konkret betroffene Teileigentümer). Daher wurde zunächst als „kleine Lösung“ durch Optimierung innerhalb des Teileigentums, das als Lebensmittelmarkt bisher genutzt wurde, eine Vergrößerung der Verkaufsfläche erzielt, bevor der derzeitige Betreiber den Markt übernahm. Darüber hinaus wurden andere Möglichkeiten zu einer langfristig tragbaren Verkaufsflächenerweiterung sondiert, insbesondere die zur Zeit als öffentliche Grünfläche genutzte, südlich der Bundesallee gelegene Freifläche. Diese Fläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes OE 21 und ist planungsrechtlich als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte, sowie öffentliche Grünfläche mit Bolzplatz festgesetzt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsiedlung des vorhandenen Marktes zu schaffen, ist die Änderung des Planungsrechtes erforderlich. Ohne die Schaffung der Möglichkeit einer Umsiedlung auf diese Fläche und Erweiterung der Verkaufsfläche besteht die Gefahr, dass der derzeitige Betreiber den Standort wieder verlassen wird.

Abwägung 2: Nahversorger – Vollversorger – Discounter
Bei den Begrifflichkeiten gibt es Unsicherheiten. Sie werden vielfach in einem falschen Kontext verwendet.

Die Nahversorgung umfasst insgesamt die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen periodischen Bedarfs im engeren Umfeld des Wohnstandortes. Im Allgemeinen betrifft die Nahversorgung insbesondere die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln für den täglichen Bedarf. Dabei wird das engere Umfeld über die fußläufige Erreichbarkeit eines Standortes definiert. In der Fachwelt wird hierfür üblicherweise eine Entfernung von 500 m bis 700 m angenommen, in Ausnahmefällen auch bis 1000 m.

In der Nahversorgungsuntersuchung 2004 wurde die grundsätzliche Einzelhandelsstruktur innerhalb der Stadt Braunschweig untersucht und wurden Handlungsbedarfe analysiert. Auf dieser Grundlage wurde ein Einzelhandelskonzept entwickelt und vom Rat der Stadt als städtebauliches Rahmen- und Handlungskonzept beschlossen. Das Einzelhandelskonzept wurde in den folgenden Jahren mehrmals ergänzt und weiterentwickelt. So wurden in der Ergänzung von 2010 zentrale Versorgungsbereiche für die einzelnen Stadtteile definiert.

In Bezug auf die Funktion eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes als Nahversorger ist die Größe der Verkaufsfläche nur indirekt von Bedeutung. Nach der Baunutzungsverordnung (§ 11 Abs. 3 BauNVO) gelten nach der sogenannten Regelvermutungsgrenze Einzelhandelsbetriebe als großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, ab einer Geschossfläche über 1.200 m². Durch die Rechtsprechung wurde abgeleitet, dass bei dieser Größe eine Verkaufsfläche von 800 m² anzunehmen ist. Diese Regelvermutung ist widerlegbar, wenn nachgewiesen wird, dass negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

In den vergangenen Jahren hat sich die Verkaufsfläche von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben stetig vergrößert. Bei Neubauprojekten liegt die durchschnittliche Verkaufsflächengröße mittlerweile bei ca. 1.200 m² bis 2.000 m². Mit dieser Größe gehören sie bauplanungsrechtlich zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben. In diesen Fällen müssen die Raumbedeutsamkeit und negative Auswirkungen auf Versorgungsbereiche benachbarter Stadtteile und Gemeinden betrachtet werden. Zum Nachweis, dass ein Vorhaben keine raumbedeutsamen Auswirkungen erwarten lässt, muss die Einhaltung des Konzentrations- und Integrationsgebotes, des Beeinträchtigungsverbotes sowie des Kongruenzgebotes geprüft werden. Mit Hilfe eines das Bauvorhaben begleitenden Einzelhandelsgutachtens wurde die Verträglichkeit des neuen Marktes bezüglich der Raumbedeutsamkeit überprüft und die Unschädlichkeit festgestellt, sowie vom Regionalverband Großraum Braunschweig als untere Landesplanungsbehörde und Träger der Regionalplanung bestätigt.

Die in den benachbarten Stadtteilen vorhandenen Nahversorgungsbetriebe in Watenbüttel o. a., auch Hofläden, sind in Bezug auf den Stadtteil Kanzlerfeld nicht der Nahversorgung zuzurechnen. Bringdienste und Internethandel ergänzen die Nahversorgung, ersetzen sie aber nicht. Nach Erhebungen des Handelsverbandes Deutschland (HDE) von 2016, veröffentlicht 2017, beträgt der Anteil des Online-Handels am Lebensmitteleinzelhandel bisher nur 1 %. Auch wenn nach Einschätzung von Fachleuten in Ballungszentren diesbezüglich Steigerungsraten erzielt werden konnten, wird dies die klassische Nahversorgung in absehbarer Zeit nicht ersetzen.

Zu den Betrieben, die der Nahversorgung mit Lebensmitteln dienen, gehören Lebensmittelhandwerks- und Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe. Bei den Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben wird bezüglich der Angebotstiefe zwischen Vollversorger und Discounter unterschieden. Beide Betriebsarten sind für die Nahversorgung gleichermaßen von Bedeutung. Discounter verfügen allerdings über ein eingeschränktes Warensortiment. Vollversorger verfügen

über eine größere Sortimentstiefe und insbesondere auch Frischprodukte. Die Betriebsart Discounter oder Vollsortimenter steht mit der Größe der Verkaufsfläche nur in einem indirekten kausalen Zusammenhang. Vollversorger benötigen für ihre Wirtschaftlichkeit in der Regel eine größere Verkaufsfläche als Discounter bei gleichem Einzugsgebiet aufgrund der größeren Sortimentsvielfalt.

Abwägung 3: Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und Grundstücksverkauf
Der Verkauf der städtischen Flächen ohne öffentliche Ausschreibung ist intransparent und nicht rechtens.

Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Braunschweig sollen für im Bestand gefährdete Nahversorgungsbetriebe Erweiterungsmöglichkeiten am Standort oder im unmittelbaren Umfeld geschaffen werden. Entsprechend den Leitzielen des Einzelhandelskonzeptes wurden daher Erweiterungsmöglichkeiten für den konkreten Betrieb sondiert. Außerhalb des Stadtteileinkaufszentrums am David-Mansfeld-Weg war nur die bisher als öffentliche Grünfläche genutzte Freifläche verfügbar, die zu einem Teil planungsrechtlich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt ist. Zunächst wurde das Erfordernis einer weiteren Flächenvorhaltung für eine Kita geprüft (siehe hierzu auch Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auf die Fläche verzichtet werden kann.

In dem vom Rat der Stadt Braunschweig 2010 beschlossenen Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche wurden zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche definiert. Im Versorgungsteilbereich Kanzlerfeld wurde 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. Zur Änderung des Planungsrechtes wurde das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt, weil hiermit eine größere Regelungsdichte und eine detailierte Festschreibung eines konkreten Vorhabens möglich ist und Belange des Nachbarschutzes im Vorfeld umfassend analysiert und abgewogen werden können.

Die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Vorhabens, wenn ein Vorhabenträger bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist sich verpflichtet. Dazu gehört auch die Verfügungsgewalt über die entsprechende Grundstücksfläche. Die Veräußerung des Grundstückes an den vorhandenen Betrieb ohne öffentliche Ausschreibung stellt keine intransparente Handlungsweise dar, sondern ist die konsequente Umsetzung der Planungsleitziele aus dem vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzept, Erweiterungsmöglichkeiten für gefährdete Nahversorger in unmittelbarem Umfeld des vorhandenen Standortes zu schaffen. Dass ein Einzelhandelsbetrieb den Marktmechanismen unterliegt und als Betrieb seine Wirtschaftlichkeit berücksichtigen muss, ist dem Betreiber nicht entgegenzuhalten. Würde der geplante Betrieb nicht der Sicherung der Nahversorgung dienen, weil beispielsweise innerhalb des Ortsteiles bereits mehrere zukunftsfähige Nahversorger ansässig wären und nur ein weiterer hinzutreten würde, würde das Planverfahren nicht von der Stadt betrieben werden.

Der Kaufvertrag wurde vor dem Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschlossen, um die eigentumsrechtliche Voraussetzung im Hinblick auf das Planverfahren zu schaffen. Der Käuferin steht ein Rücktrittsrecht zu, das zeitlich auf den Abschluss des Planverfahrens abgestimmt ist. Der Stadt steht ebenfalls ein Rücktrittsrecht zu, für den Fall, dass das geplante Bauvorhaben nicht innerhalb einer bestimmten Frist realisiert worden ist. Für Grundstücksgeschäfte, an denen die Stadt beteiligt ist, bestehen klare Regelungen.

Zum einen wird jeweils der tatsächliche Bodenwert ermittelt. Zum anderen ist in der Hauptsatzung geregelt, dass über Grundstücksgeschäfte ab einer Summe von 300.000 € der Rat entscheiden muss. Darunter liegt die Entscheidungsgewalt beim Finanzausschuss. Bei geringen Summen sind Vorgänge zu Grundstücksan- und Verkäufen Geschäft der laufenden Verwaltung.

Die Vereinbarung, dass der Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb in Lehndorf auf 10 Jahre nach Eröffnung des neuen Markets im Kanzlerfeld weiter betrieben wird, konnte nur im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag getroffen werden. Im Rahmen von Bauleitplanverfahren ist eine solche Regelung nicht möglich.

Abwägung 4: Erweiterung der Verkaufsfläche am Altstandort
Mit etwas gutem Willen hätte man am Altstandort die Verkaufsfläche erweitern können.

Es wird nicht bestritten, dass durch Zusammenlegung von verschiedenen Räumlichkeiten eine Vergrößerung der Verkaufsfläche im Altbestand theoretisch denkbar wäre.
Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche durch Anbaumaßnahmen ist hingegen kritisch, da die Festsetzungen des hier geltenden Bebauungsplanes OE 19 einer Anbaumaßnahme entgegen stehen und es wäre zu prüfen, ob diesbezüglich ggfs. eine Befreiung erteilt werden könnte.

Grundsätzlich würde eine Erweiterung der überbauten Grundstücksflächen zulasten von Garagen und Stellplätzen der Eigentümergemeinschaft gehen, selbst aber auch einen zusätzlichen Stellplatzbedarf nach sich ziehen. Neben dem Problem der dafür fehlenden Flächen ist die Mitwirkungsbereitschaft aller betroffener Teileigentümer. Die Immobilie ist im Besitz einer Eigentümergemeinschaft mit über 60 Teileigentümern. Der Betreiber des Marktes ist selbst nicht Eigentümer. Ein Umbau der Immobilie kann nur durch die jeweiligen Teileigentümer mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft veranlasst werden. Die Möglichkeit einer Steuerung seitens der Stadt durch Verfügen eines Baugebotes oder aktives Eingreifen ist nicht gegeben.

Vor Übernahme des Standortes durch den derzeitigen Betreiber wurde erfolglos mit der Eigentümergemeinschaft über die Vergrößerung des Ladenlokales verhandelt und daher zunächst als kleine Lösung eine Vergrößerung der Verkaufsfläche innerhalb des Ladenlokales durch Optimierung der Bestandsflächen umgesetzt. Darüber hinaus wurden andere Möglichkeiten zu einer langfristig tragbaren Verkaufsflächenerweiterung sondiert (siehe Abwägung 4 „Erweiterung der Verkaufsfläche am Altstandort“). Letztendlich wurde das Bebauungsplanaufstellungsverfahren für die Fläche südlich der Bundesallee Ecke Stauffenbergstraße eingeleitet.

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren wurde später für einen Zeitraum von ca. ½ Jahr unterbrochen, damit nochmals die Eigentümergemeinschaft eine Realisierung eines Umbaus prüfen kann. Nach Ablauf des Zeitraumes wurde der Stadt vom betreffenden Teileigentümer mitgeteilt, dass die gewünschte erweiterte Verkaufsfläche nicht zur Verfügung gestellt werden könne. Darüber hinaus sind Ladenlokale, die zwischenzeitlich vakant waren, wieder belegt worden.

Abwägung 5: Alternative Betreiber
Wenn der Görgemarkt das Kanzlerfeld verlässt, gibt es andere Betreiber, die den Standort übernehmen würden.

Es gab Verhandlungen des Vertreters der Eigentümergemeinschaft mit der REWE Group bezüglich der Übernahme des Standortes. Der Stadtverwaltung liegt die Kopie eines Schreibens der REWE Markt GmbH vor, in dem sie sich äußert, an dem Standort Interesse zu haben, aber eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 800 m² besser auf 1000 m² benötigt. Die Schwierigkeiten einer Vergrößerung der Verkaufsfläche am Altstandort sind bekanntlich die Ursache, warum der angestammte Betreiber umsiedeln möchte. Standortentwickler von Lebensmittelketten wenden sich bei Projekten, die für sie interessant sind, in der Regel in Eigeninitiative an die Bauverwaltung. Dies auch in Fällen, wo die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit der Standortflächen oder die planungsrechtliche Zulässigkeit noch nicht abschließend geklärt ist. REWE ist bezüglich des Altstandortes selbst nicht mit der Verwaltung in Kontakt getreten.

Die Stadtverwaltung hatte zugesagt, dass sobald eine belastbare Planung eines potentiellen Nachfolgers vorliegt, den zuständigen politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt werde, welche Standortplanung weiterverfolgt werden soll. Zu einer belastbaren Planung wäre u. a. die verbindliche Erklärung aller betroffener Eigentümer erforderlich, dass die Planung so umgesetzt werden soll, die verbindliche Erklärung des Investors, dass er den Markt ausbauen und betreiben will sowie eine Klärung der baurechtlichen Zulässigkeit von baulichen Erweiterungsmaßnahmen z. B. mit Hilfe einer Bauvoranfrage. Eine belastbare Planung wurde nicht vorgelegt, insofern ist zur Sicherung der Nahversorgung die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens weiterhin notwendig.

Abwägung 6: Nachnutzung im vorhandenen Nahversorgungszentrum
Die Nachnutzung am Altstandort ist unklar und nicht gesichert. Eine Nachnutzung muss konzeptionell in die Planung mit einbezogen werden. Die mit dem geplanten Getränkemarkt verbundenen Lärmimmissionen müssen bei der Schallprognose berücksichtigt werden.

Die Immobilie des Altstandortes befindet sich im Eigentum privater Dritter. Die Stadt kann nicht aktiv auf die Vermietung und den Besatz des bisherigen Einkaufszentrums einwirken oder einem etwaigen Leerstand wirksam vorbeugen. Sie kann allerdings Folgenutzungen durch den für diesen Bereich vorhandenen Bebauungsplan OE 19 planungsrechtlich steuern, sodass flexible Nachnutzungsmöglichkeiten im Rahmen des geltenden Planungsrechtes bestehen. Über diese Nutzungsmöglichkeiten hinaus besteht kein Regelungsbedarf, daher besteht auch kein Bedarf, den Bereich des Altstandortes in den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes für den neuen Markt mit einzubeziehen. Allerdings wurde bei der Betrachtung der raumordnerischen Auswirkungen des Neubauvorhabens im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens die Fläche des bisherigen Lebensmittelbetriebes mit einbezogen.

Der Betreiber des Lebensmittelmarktes beabsichtigt nach der Realisierung des Neubaus, am Altstandort einen Getränkemarkt einzurichten. Eine vertragliche Verpflichtung durch die Stadt ist nicht möglich.

Die Einrichtung eines Getränkehandels an Stelle des Lebensmittelmarktes erfordert im Allgemeinen keine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung. Getränke gehören zu dem Sortiment Lebensmittel und werden bereits im derzeitigen Betrieb gehandelt. Sofern mit der Nutzungsänderung bauliche Veränderungen einhergehen, kann ggfs. ein Bauantrag erforderlich werden. In diesem Zusammenhang wären dann auch emissionstechnische Belange zu überprüfen. Direkt über dem vorhandenen Markt befinden sich Wohnungen. Die Einhaltung von Immissionsrichtwerten an diesen Immissionsorten führt dazu, dass die weiter entfernt liegenden Immissonsorte, die im Zusammenhang mit der Neubauplanung relevant sind, hierdurch

nicht tangiert werden. Auch die im Zusammenhang mit einer Einrichtung eines Getränkemarktes verursachten Liefer- und Kundenverkehre müssen im Zusammenhang mit der Neubauplanung nicht explizit untersucht werden, da zum einen bei der verkehrstechnischen und lärmtechnischen Untersuchung zum Neubauprojekt die Bestandsnutzung des Einkaufszentrums grundsätzlich berücksichtigt wurde. Zum anderen müssen spätere Nutzungsänderungen am Altstandort, die baurechtlich relevant sind, den Nachweis antreten, dass sie den für sie geltenden rechtlichen Rahmen einhalten.

Abwägung 7: Auswirkungen auf benachbarte Nahversorgungsstandorte
Negative Auswirkungen auf benachbarte Nahversorgungsstandorte sind nicht hinreichend berücksichtigt worden.

Der Standort des geplanten Lebensmittelmarktes ist ebenso wie der Altstandort am David-Mansfeld-Weg Bestandteil des für den Stadtteil Kanzlerfeld festgelegten zentralen Versorgungsbereiches. Innerhalb eines Versorgungsbereiches besteht kein Konkurrenzschutz. Gleichwohl wird mit Hilfe einer zusätzlichen Querungshilfe die fußläufige Verbindung beider Standorte verbessert, um negative Auswirkungen auf den Altstandort zu verringern. Auswirkungen auf Nahversorgungsbereiche benachbarter Stadtteile wurden im aktualisierten Einzelhandelsgutachten mit Hilfe der Betrachtung der Kaufkraftströme und die durch das Planvorhaben verursachte relative Umsatzverteilung untersucht. Das Maß der Umsatzverteilung ist eine wirtschaftliche Größe. In der Regel wird davon ausgegangen, dass Umsatzverteilungen ab einer bestimmten relativen und/ oder absoluten Größenordnung, i.d.R. ab 10 % Umsatzverteilung, als Indiz für städtebauliche Wirkungen angesehen werden können. Das Gutachten hatte für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine relative Auswirkung von 10 % für den Nahversorgungsstandort Saarplatz in Lehndorf und Stadtteilzentrum Watenbüttel sowie für den Nahversorger in Wendeburg-Bortfeld in Bezug auf die ursprünglich projektierte Verkaufsfläche des Neubauvorhabens ermittelt. Zur Unterschreitung des kritischen Schwellenwertes von 10 % wurde die Verkaufsfläche auf eine Größe reduziert, für die eine negative städtebauliche Auswirkung nicht anzunehmen ist.

Abwägung 8: Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung
Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist unzureichend. Die Interessen der benachbarten Wohnbevölkerung wurde nicht ausreichend berücksichtigt. Die wirtschaftlichen Interessen eines Gewerbetreibenden werden höher gewertet als die Interessen der Bürger.

Öffentlichkeitsbeteiligung im Verfahren
Das Verfahren zur Änderung des Planungsrechtes wurde mit Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss im Juni 2010 gestartet. Die maßgeblichen Verfahrensschritte sind vom BauGB vorgeschrieben. Die Beteiligung der Bürger ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung vorgesehen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 29.01.2013 statt. Beteiligungen im Rahmen einer öffentlichen Auslegung fanden in der Zeit vom 18.07 bis 18.08.2014, vom 19.01 bis 02.02.2016, vom 02.01. bis 01.02.2017 sowie vom 15.05.2019 bis 17.06.2019 statt. Es bestand somit ausreichend Gelegenheit, als Bürger seine Interessen im Planverfahren einzubringen. Das neue Planungsrecht wird erst nach Abwägung aller bekannten Belange und Fassung des Satzungsbeschlusses sowie dessen öffentlicher Bekanntmachung verbindlich.

Berücksichtigung nachbarlicher Belange
Nachbarliche Interessen sind ein grundsätzlich zu beachtender Belang, der in einer Reihe von weiteren, im Baugesetzbuch (BauGB) unter § 1 Abs. 6 aufgeführten Belangen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Nicht selten führen die zu beachtenden Belange zu Konflikten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange

gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Über die Abwägung sollen die konfligierenden Nutzungsinteressen und sonstigen Belange in einen gerechten Ausgleich gebracht werden.

Die von der Rechtsprechung herausgearbeiteten wesentlichen materiell-rechtlichen Anforderungen an eine gerechte Abwägung sind:

Es muss eine Abwägung stattgefunden haben.
Es müssen alle erforderlichen Gesichtspunkte in die Abwägung einbezogen worden sein.
Die Bedeutung der betroffenen Belange darf nicht verkannt werden.
Der Ausgleich der Belange muss sachangemessen erfolgen.

Zu den in die Abwägung einzubeziehenden Gesichtspunkten kommt dem Planerfordernis eine Bedeutung zu. Bei fehlendem Planerfordernis fehlt auch die Planrechtfertigung. Das Erfordernis für das hier betreffende Planverfahren wurde umfassend in der Begründung zum Bebauungsplan sowie in den Abwägungen 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“ sowie Abwägung 3 „Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und Grundstücksverkaufs“ und Abwägung 4 „Erweiterung der Verkaufsfläche am Altstandort“ dargelegt. Desweiteren müssen die betroffenen Belange umfassend ermittelt und bewertet werden. Zunächst wurde der Verzicht der Gemeinbedarfsfläche für eine Kita sowie des vorhandenen Bolzplatzes geprüft, einschließlich des Bedarfes an sonstigen Gemeinbedarfsflächen (siehe Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“). Des Weiteren wurden insbesondere die Betroffenheiten der Wohnnachbarschaft, respektive deren Schutzansprüche, wie Einhaltung von gesetzlich geregelten Immissionsgrenzwerten, die Auswirkungen auf den Verkehr, die Nahversorgungsbereiche der benachbarten Stadtteile und nicht zuletzt die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt.

Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange stehen diese zunächst gleichberechtigt nebeneinander. D.h. sie besitzen von sich heraus keine höhere Wertigkeit. Diese ist Einzelfall bezogen zu ermitteln und in den Interessenausgleich einzubeziehen. Abhängig von der Fallkonstellation kann eine Abwägung auch zugunsten oder zulasten eines Belanges getroffen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegungen wurden von der Öffentlichkeit vielfältige Aspekte vorgebracht, die bewertet und in die Abwägung mit einbezogen worden sind. Private Belange, die gesetzliche Schutzansprüche oder die grundgesetzliche Eigentumsgarantie betreffen, sind zwingend zu beachten. Private Betroffenheiten, wie Verlust einer schönen Aussicht, haben dabei einen geringeren Stellenwert.

Im Planverfahren wurde die künftige Immissionslage umfassend analysiert und daraus Schutzmaßnahmen abgeleitet, mit denen die Immissionsrichtwerte für die betroffene Nachbarschaft eingehalten werden können. Darüber hinaus wurde aufgrund der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit die Planung optimiert und die Gestaltung, Kubatur sowie Zuschnitt der Stellplatzanlage verbessert. Es ist der Verwaltung bewusst, dass Anlieger von der Planung betroffen und zum Teil beeinträchtigt werden. Die Beeinträchtigungen wurden einzeln intensiv geprüft und, wo möglich, Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Im Ergebnis werden die daraus resultierenden Beeinträchtigungen für vertretbar gehalten.

Die Sicherung der Nahversorgung eines Stadtteiles ist eine grundsätzliche Aufgabe der Daseinsvorsorge der Gemeinde zugunsten der Allgemeinheit und betrifft alle Personengruppen des gesamten Stadtteiles. Die Notwendigkeit des Planvorhabens zur Sicherung der Nahversorgung wurde umfassend in der Begründung zum Bebauungsplan sowie der Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“, der Abwägung 2 „Nahversorger-Vollversorger–Discounter“ und der Abwägung 3 „Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und Grundstücksverkaufs“, umfassend dargelegt. Die Vorhaltung einer Fläche für öffentliche Einrichtungen, wie Jugendzentrum, Seniorenbegegnungsstätte, oder für besonders seltene Ereignisse, wie Hubschrauberlandungen im Rettungseinsatz stellen ebenfalls einen öffentlichen Belang

dar, allerdings zugunsten einzelner Personengruppen. Im Spannungsfeld der zu berücksichtigenden Aspekte und konfligierenden Nutzungsansprüche wird dem Belang der Sicherung der Nahversorgung, unter Beachtung von gesetzlich geregelten Schutzansprüchen der Wohnnachbarschaft, der Vorzug gegeben (siehe hierzu auch Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“). Im Ergebnis werden die Beeinträchtigungen für vertretbar gehalten, die positiven Auswirkungen des neuen Marktes überwiegen.

Abwägung 9: Fläche für Gemeinbedarf
Die Fläche sollte ausschließlich für soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kita, Jugendeinrichtungen, Altentagesstätte oder für Hubschrauber im Rettungsdiensteinsatz genutzt werden.

Vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens wurde von der Fachverwaltung der Bedarf weiterer Kindergarten- und Krippenplätze im Stadtteil Kanzlerfeld überprüft. Ein Bedarf, der den Bau einer weiteren Kita im Stadtteil zwingend erfordert, lag nicht vor. Diese Feststellung wurde im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens mehrfach überprüft. Eine Übersicht über das aktuelle Kita-Angebot und den Bedarf, gegliedert nach Stadtbezirken und statistischen Bezirken, wird jährlich im Kita-Kompass der Stadt Braunschweig veröffentlicht. Die Stadt Braunschweig erfüllt seit 2014 eine Versorgungsquote von 40 % für Kinder unter 3 Jahren und von 100 % für Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahren. Diese Quote entsprach dem tatsächlichen Bedarf und der Nachfrage nach Betreuungsplätzen in Braunschweig. Inzwischen ist eine leichte Steigerung der Inanspruchnahme von Betreuungsplätzen erkennbar. Die Stadt hat daher darauf reagiert und durch Ratsbeschluss die Versorgungsquote für Kinder unter 3 Jahren auf 45 % heraufgesetzt.

Der gesetzliche Anspruch auf einen Kita- oder Krippenplatz bezieht sich nicht auf eine ganztägige Betreuung. Die Stadt ist jedoch bemüht, innerhalb des Stadtgebietes insgesamt unterschiedliche Ansprüche zu bedienen und auch ganztägige Betreuungsplätze in angemessenem Umfang bereit zu stellen. Schwankungen der Bedarfe aufgrund der demografischen Bevölkerungsentwicklungen der einzelnen Stadtteile und Wohnquartiere gehören zu normalen Begleiterscheinungen der Siedlungsentwicklung und werden im Allgemeinen innerhalb der jeweiligen Stadtbezirke aufgefangen.

Aus der Aufgabe der Einrichtung in Lehndorf erwächst nicht die Notwendigkeit, auf der Fläche Bundesallee / Ecke Staufenbergstraße eine neue Einrichtung zu bauen. Mit der Inbetriebnahme einer neuen Kita in Lamme im Frühjahr 2018 entstanden weitere Kapazitäten, sodass im Stadtbezirk Lehndorf-Watenbüttel der wohnortnahe Bedarf an Betreuungsplätzen gedeckt ist. Auch aus dem von Einwendern zitierten Beschluss des Verwaltungsgerichts Hamburg (VG Hamburg, 22. Februar 2018, AZ: 9 E 7378/17) zum fußläufigen Einzugsbereich einer Kindertagesstätte lassen sich keine Erfordernisse ableiten für die weitere Vorhaltung der Fläche für eine Kita. Bei dem zitierten Beschluss ging es um die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Kita innerhalb der Gebietsausweisung eines reinen Wohngebietes im Hinblick auf den Gebietserhaltungsanspruch und die dem Gebiet dienende Funktion. In diesem Zusammenhang wurde auf den fußläufigen Einzugsbereich der Kita abgestellt. Hieraus ist aber kein Rechtsanspruch ableitbar, dass ein Kita-Platz für Familien grundsätzlich im fussläufigen Bereich erreichbar sein muss. Ein Anspruch besteht nur auf einen wohnortnahen Platz innerhalb des Stadtgebietes. Durch verschiedene Rechtsprechung hat sich die Definition „wohnortnah“ verfestigt. Dies ist anzunehmen bei einer Entfernung von bis zu 5 km und einer Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln bis zu 30 Minuten.

Die Versorgung eines Gebietes mit Einrichtungen für die Kinderbetreuung und Jugendspielplätze sowie für Senioreneinrichtungen sind als soziale Infrastruktureinrichtungen eine Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge, allerdings zugunsten von einzelnen Gruppen innerhalb verschiedener Altersklassen. Die Sicherung der Nahversorgung ist gleichermaßen eine Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge, allerdings zugunsten aller Bewohner und aller

Altersklassen des Stadtteiles Kanzlerfeld. Nahversorgungseinrichtungen erfordern eine integrierte Lage innerhalb des Stadtteiles. Der Sicherung der Nahversorgung durch Schaffung eines neuen Planungsrechtes zur Umsiedlung und Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelbetriebes in zentraler Lage des Stadtteiles wird insofern der Vorzug gegeben.

Die Nutzung der bisherigen Freifläche als Hubschrauberlandeplatz bei seltenen Rettungseinsätzen zugunsten Einzelner lässt sich durch vorhandene, an den Ortsrand angrenzende Freiflächen oder im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen kompensieren.

Abwägung 10: Klimaschutz und Umweltverträglichkeit

Im Hinblick auf die gestiegene Sensibilität zum Klimaschutz ist das Bauvorhaben nicht zu verantworten. Der Baumaßnahme fallen viele alte Bäume zum Opfer; die Ersatzpflanzungen können diese nicht ersetzen; es sollten von den alten Bäumen so viele wie möglich erhalten werden.

Der Klima- und Umweltschutz hat nicht erst seit der aktuellen Klimadebatte und *fridays for future* eine Bedeutung im Hinblick auf Baumaßnahmen. Nicht nur Klimaschutz sondern die Belange des Umwelt-und Naturschutzes allgemein sind seit vielen Jahren als wesentlich zu beachtender Belang im Rahmen von Bauleitplanverfahren fester Bestandteil der Abwägung. Im Baugesetzbuch (BauGB) sind in § 1 Abs. 6 unterschiedlichste Belange aufgeführt, die bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes insbesondere zu berücksichtigen sind. Dabei ist es nicht selten, dass die hier aufgeführten zu beachtenden Belange in einem konfligierenden Verhältnis zueinander stehen und es muss abgewogen werden, wenn ein Interessenausgleich nicht möglich ist, welchen Belangen der Vorzug gegeben werden soll. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes genießen bei der Abwägung einen sehr hohen Stellenwert. Mit Neubauvorhaben sind allerdings regelmäßig Eingriffe in Natur und Landschaft mit entsprechenden negativen Auswirkungen verbunden, so auch hier. Auch vor dem Hintergrund der aktuellen Klimadebatte ist daraus nicht zu folgern, dass künftig keinerlei Bebauung oder Versiegelungen der Bodenflächen ausgeführt werden sollte. Es muss jeweils Einzelfall bezogen abgewogen werden. Hierzu sind die jeweiligen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu bewerten sowie die Vermeidbarkeit zu prüfen. Wenn das Vorhaben nicht vermieden werden kann, sind die negativen Auswirkungen zu minimieren und auszugleichen. Dabei kommt den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung besondere Bedeutung zu:

> *Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.*

Ebenso von Bedeutung sind folgende in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange (auszugsweise):

- *die Erhaltung und Entwicklung zentraler Nahversorgungsbereiche,*
- *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege*
- *Belange der Wirtschaft auch in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung*

- *die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,*
- *die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung*

Zu den Belangen *Erhaltung und Entwicklung der Nahversorgung* siehe auch Ausführungen zu Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“

Wie dort dargelegt, ist für die Sicherung der Nahversorgung eine bauliche Erweiterung der Verkaufsfläche erforderlich, die allerdings mit den derzeitigen Rahmenbedingungen am Altstandort nicht realisiert werden kann, sodass ein Neubau erforderlich wird. Mit dem Neubau kann vermieden werden, dass durch Aufgabe des Nahversorgungsbetriebes im Stadtteil Kanzlerfeld die Bewohner auf andere benachbarte Standorte ausweichen müssen, um sich mit Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen und damit zusätzlichen Verkehr auslösen. Somit steht das Vorhaben durchaus im Einklang mit dem vorgebrachten Aspekt des Klimaschutzes.

Die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege* sind im Umweltbericht umfassend ermittelt und die Auswirkungen des Planvorhabens bewertet worden. In dem zu Beginn gewählten sogenannten „beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung“ wurde zwar auf Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf einen Umweltbericht verzichtet. Die Belange des Naturschutzes sind dabei dennoch zu berücksichtigen. In der Begründung sind die grundsätzlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf die Belange des Umweltschutzes darzulegen. Allerdings erfolgt dies nicht in Form einer formalen Umweltprüfung und eines systematischen Umweltberichtes. Mit Umstellung der Verfahrensart wurden die betroffenen Umweltbelange im Umweltbericht dargestellt und konkrete Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Sie sind geeignet in Art und Umfang die Eingriffe auszugleichen (siehe auch Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“).

Wie in der Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“ dargelegt, dient das Vorhaben der verbrauchernahem Versorgung und entspricht damit dem *Belang der Wirtschaft auch in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung.*

Nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Braunschweig, als *Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung*, sowie des Landesraumordnungsprogrammes (LROP), ist ein entsprechender Neubau für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb in integrierter Lage innerhalb des Ortsteiles auszuführen, was sich mit dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen“ entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB deckt.

Maßnahmen der Innenentwicklung können insbesondere sein:
- Umbau- und Erweiterung von vorhandenen baulichen Anlagen
- Reaktivierung von baulich brach gefallenen Innenbereichslagen
- Bebauung von innerörtlichen Freiflächen.

Eine innerörtliche Freifläche ist nicht nur eine unbebaute Fläche, sondern kann auch eine parkartige Grünfläche sein. Demzufolge hat die Inanspruchnahme innerörtlicher Grünflächen Vorrang gegenüber der Inanspruchnahme einer Außenbereichsfläche, auch wenn hierdurch Grünstrukturen innerhalb des Siedlungsbereiches verloren gehen. Der Stadtteil Kanzlerfeld weist vielfältige Grünstrukturen auf. Insofern ist der Verlust einer Grünfläche tolerierbar.

Im Zusammenhang mit dem Verlust der Grünfläche ist die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung von Bedeutung.

Eine funktionierende, zukunftsorientierte Nahversorgung dient dem Stadtteil direkt und vermeidet zusätzlichen Verkehr zu anderen Lebensmittelstandorten benachbarter Stadtteile mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Damit wird insbesondere auch dem *Belang des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung* Rechnung getragen.

Abwägung 11: Ausgleichsmaßnahmen
Es soll ein Naturgrundstück mit vielen alten Bäumen vernichtet werden. Die Ausgleichsflächen sind nicht in der der Nähe des Eingriffsortes festgesetzt und sind für die Kanzlerfelder nutzlos. Wie wird gesichert, dass die Maßnahmen auch ausgeführt werden?

Bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden folgende Grundsätze verfolgt: Zuerst steht die Eingriffsvermeidung. Wenn der eigentliche Eingriff nicht vermieden werden kann, sind die Eingriffsfolgen zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die vorhandenen Bäume wurden kartiert. Es wurden sprechend dem Baumkataster der Stadt auf dem Grundstück 25 Bäume erfasst. Von den erfassten Baumstandorten können 4 erhalten werden (2 Stieleichen sowie 2 Winterlinden). Für diejenigen, die aufgrund der geplanten Baumaßnahmen nicht erhalten werden können, wurde die Wertigkeit im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung ermittelt sowie mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Sie werden durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen. Der Ausgleich soll in erster Linie auf der Eingriffsfläche erfolgen. Hierzu werden verschiedene Maßnahmen ausgeführt, u.a. Neupflanzungen von 12 Bäumen, Begrünung der Lärmschutzwände sowie Dachbegrünung.

Soweit ein Defizit bei den Ausgleichsmaßnahmen vorliegt, kann der Ausgleich auf der Grundlage von § 1a (3) BauGB auch an anderen Stellen als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Auch wenn durch Ausgleichsmaßnahmen in Querum für die unmittelbar benachbarten Anlieger oder die Kanzlerfelder allgemein keine unmittelbare aufwertende Auswirkung verbunden ist, so ist die Maßnahme mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar. Mit der Verwendung der externen Fläche in Querum als Ausgleichsfläche, mit den dort geplanten Maßnahmen, wird eine Vernetzung zwischen dem wertvollen, artenreichen Querumer Holz und der Schunteraue dauerhaft gesichert. Darüber hinaus wird dieser Waldteil vor Nutzungsintensivierungen aus den randlichen Siedlungsbereichen und auf der Fläche selbst geschützt. Da die Fläche im Querumer Holz bereits eine hohe Wertigkeit besitzt, ist der angerechnete Aufwertungsfaktor relativ gering, sodass die Fläche für die externe Ausgleichsmaßnahme mehr als doppelt so groß wie die eigentliche Eingriffsfläche ist.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen. Für die zu pflanzenden Bäume auf der externen Ausgleichsfläche, die vom Vorhabenträger bereitgestellt wird, ist eine Entwicklungspflege durchzuführen. Nach Abschluss der Entwicklungspflege werden die Maßnahmen von der Stadt abgenommen und die Fläche geht in das Eigentum der Stadt über.

Der Einwand, aufgrund der Entfernung der Ausgleichsfläche wäre diese für Freizeitnutzung für Kanzlerfelder nicht geeignet, geht ins Leere, da die Fläche nicht der Freizeitnutzung dienen soll sondern durch Entwicklung von naturschützenden Maßnahmen der Flora und Fauna.

Abwägung 12 Bolzplatzersatz
Für den entfallenden Bolzplatz wurde bisher noch kein adäquater Ersatz geschaffen.

Für den Ersatz der Bolzplatzfläche besteht keine konkrete rechtliche Verpflichtung. Die Versorgung der Bevölkerung mit Sport- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ist jedoch ein grundsätzlicher öffentlicher Belang und nimmt in der Bauleitplanung ebenfalls bei der Abwägung sämtlicher von der Planung betroffenen Belange teil. Der Stadtteil Kanzlerfeld-Süd verfügt über umfangreiche Grünstrukturen im privaten und öffentlichen Bereich sowie mehrere Spielplätze und einen weiteren Bolzplatz zwischen Breitscheidstraße und Harnackstraße. Der Entfall des Bolzplatzes ist für die direkt betroffenen Anwohner, insbesondere Kinder, ein Verlust. Der öffentliche Belang der Sicherung der Nahversorgung zugunsten des gesamten Stadtteiles wiegt in diesem Zusammenhang jedoch schwerer. Gleichwohl bemüht sich die Stadt um eine angemessene Ersatzfläche.

Im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde dargelegt, dass eine Ersatzfläche für den entfallenden Bolzplatz geschaffen werden soll, diese aber erst bei Inanspruchnahme des städtischen Grundstückes durch die geplante Baumaßnahme erfolgen müsse. Zunächst wurde hierzu die bereits planungsrechtlich als Bolzplatzfläche festgesetzte Fläche am Domagkweg vorgesehen. Bei der Ausarbeitung der Objektplanung wurde jedoch festgestellt, dass die geltenden Lärmschutzbestimmungen der 18. BImSchV umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erfordert hätten, die die Nutzung der Fläche zu stark einschränken und zu unverhältnismäßig hohen Kosten führen würde. Es wurde daher nach weiteren Alternativstandorten gesucht. Die Fläche, östlich der Bebauung Oscar-Fehr-Weg, innerhalb der den Ortsrand bildenden städtischen Grünfläche, schien hierfür geeignet. Da das Planungsrecht einer Bolzplatznutzung entgegensteht, wurde hierzu ein Bebauungsplanverfahren (OE42) begonnen. Aufgrund des zögerlichen Fortschrittes des Bebauungsplanverfahrens (OE39), das den Entfall des Bolzplatzes verursacht, wurde das Verfahren für den Bolzplatz (OE42) nicht vorab zum Abschluss gebracht. Dieser Alternativstandort ist allerdings aufgrund seiner Lage im Einwirkungsbereich von Hochspannungsleitungen nicht optimal. Daher hat sich die Stadt bemüht, noch eine andere besser geeignete Lösung zu finden.

Mit einer Fläche am östlichen Ortsrand des Baugebietes „Am Buchenberg“ ist eine Fläche gefunden worden, die sowohl planungsrechtlich als auch immissionsschutzrechtlich geeignet ist. Diese Fläche befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe des derzeitigen Standortes. Da im nordöstlichen Kanzlerfeld ein höheres Defizit an Jugendspielplätzen besteht, ist der Ersatzstandort geeignet, die defizitäre Versorgungssituation in Bezug auf den gesamten Stadtteil besser zu nivellieren. Die Realisierung eines neuen Bolzplatzes erfolgt unabhängig vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39.

Abwägung 13: Erschließung
Der vorhabenbedingte Verkehr und Lieferverkehr führt zu unzumutbaren Staus. Es entsteht ein unübersichtlicher und gefährlicher Vollknoten im Zusammenhang mit der Ausfahrt zur Bundesallee. Die LKW-Ausfahrt sowie die Stellplatzausfahrt zur Stauffenbergstraße ist gefährlich. Der Masterplan zum Umbau der Bundesallee und der Stadtbahnausbau sind nicht berücksichtigt worden.

Leistungsfähigkeit der Verkehrsknoten
Für die Erschließungsplanung des Lebensmittelmarktes und die Beurteilung der Auswirkung auf das vorhandene öffentliche Straßennetz wurde ein qualifiziertes Fachplanungsbüro beauftragt, das im Rahmen eines Verkehrsgutachtens verschiedene Erschließungsvarianten und Verkehrsbelastungen simuliert und die Leistungsfähigkeit des Knoten Bundesallee – Stauffenbergstraße – Adolf-Bingel-Straße untersucht hat. In der Aktualisierung wurden darüberhinaus die Verkehrsströme an den Knotenpunkten analysiert, die im Zusammenhang mit den Zufahrten des geplanten Lebensmittelmarktes neu entstehen werden, sowie deren Leistungsfähigkeit. Danach können alle Verkehrsströme auch unter den zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen an allen Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden, dies auch ohne Änderung des aktuellen Steuerungsprogramms der Ampelanlege.

Mit der Querungshilfe werden die Leistungsfähigkeit der Verkehrsknoten und der Verkehrsfluss auf der Bundesallee nicht beeinträchtigt. Es wird lediglich eine Aufstellfläche für Fußgänger und Radfahrer zwischen den beiden Richtungsfahrbahnen geschaffen, wodurch eine Querung in zwei Abschnitten ermöglicht wird. Gerade bei einer Verkehrslage mit stockendem Verkehr lässt sich eine Querungshilfe effektiv und unabhängig von der Grünphase des für Fußgänger ampelgeregelten Überweges nutzen. Eine unzumutbare Verschlechterung und Gefährdung des Verkehrs durch die geplante Querungshilfe wird nicht gesehen.

Verkehrssicherheit
Die Ausfahrt von der Stellplatzanlage und die Lieferausfahrt queren Fuß- und Radweg an der Stauffenbergstraße. In den Stellungnahmen wird befürchtet, dass hier ein erhebliches Gefährdungspotential für Radfahrer und Fußgänger, insbesondere für Kindergarten- und Schulkinder entsteht.

Die ausfahrenden Fahrzeuge müssen den Vorrang der Stauffenbergstraße berücksichtigen, also sowohl motorisierte als auch nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer. Um in die Stauffenbergstraße einbiegen zu können, werden sich Fahrzeuge auf den Ausfahrten der Straße und dem parallel verlaufenden Fuß- und Radweg nur mit geringer Geschwindigkeit nähern können. Um die Einsichtnahme in den Straßenraum von der Stellplatzausfahrt zu verbessern, wurde die Lärmschutzwand entlang dem Franz-Rosenbruch-Weg um ca. 2,5 m an der Grenze zur Stauffenbergstraße verkürzt. Die LKW-Ausfahrt hat ebenfalls einen Abstand von ca. 2,5 m von der Grundstücksgrenze, sodass eine Einsichtnahme in den Straßenraum möglich ist. Insgesamt wird eine über das allgemeine Gefährdungspotential bei der Teilnahme im öffentlichen Verkehr hinausgehende Gefährdung im Hinblick auf die Querung des Fuß- und Radweges nicht gesehen. Eine unvertretbare Gefährdung von Kindergartenkindern beim Queren der Grundstücksausfahrten wird ebenfalls nicht gesehen, da Kindergartenkinder den Weg zum Kindergarten nicht ohne Begleitpersonen zurücklegen dürfen.

Es wurden vielfache Bedenken bezüglich der Verkehrssicherheit im Hinblick auf die geplanten Ausfahrten oder den neu entstehenden Vollknoten an der Ausfahrt Bundesallee sowie der Krukenbergstraße und damit unzumutbaren Risiken geäußert.

Im Zusammenhang mit der Stellplatzausfahrt zur Bundesallee ist ein Vollknoten einschließlich der Fahrbeziehung zur Krukenbergstraße geplant. Darüber hinaus soll unter Verzicht der bisherigen Linksabbiegespur aus Richtung Westen in die Krukenbergstraße eine Querungshilfe über die Bundesallee ausgebaut werden. Es wurden vielfache Bedenken bezüglich der Verkehrssicherheit des neu entstehenden Vollknoten an der Ausfahrt Bundesallee sowie der

Krukenbergstraße geäußert. Es wird befürchtet, dass die hierdurch entstehende Verkehrssituation zu unübersichtlich und gefährlich wird. Es wird darauf verwiesen, dass bei der Ausfahrt aus dem Saarplatz in Lehndorf in die Saarstraße bei ähnlicher komplexer Kreuzungssituation wegen des Gefährdungspotentials die Ausfahrt aus gutem Grund nur stadteinwärts als Rechtsabbieger zulässig sei.

Der Grund für die Anordnung des ausschließlichen Rechtsabbiegeverkehrs aus dem Saarplatz in die Saarstraße liegt in der Lage der Fahrstreifen, deren Geometrie sowie die Nähe des Haltebalkens vor der Lichtsignalanlage zur Einmündung der Ausfahrt des Saarplatzes. Im Übrigen hat die Saarstraße in diesem Abschnitt vier Richtungsfahrspuren und eine weitere Linksabbiegespur aus Richtung Osten in den Saarplatz. Der zitierte Verkehrsknoten am Saarplatz ist somit nicht vergleichbar. Allerdings ist weiter westlich in Richtung Kanzlerfeld der vorhandene Verkehrsknoten an der Saarstraße / Saarbrückener Straße mit zwei Richtungsfahrspuren und einer anschließenden Querungshilfe auf der Saarstraße vergleichbar mit dem geplanten Knoten im Zusammenhang mit der Neubauplanung. Nach der Unfallstatistik der Polizei ist für diesen Knoten kein erhöhtes Unfallaufkommen registriert worden. Für den geplanten Vollknoten an der Bundesallee mit der Marktstellplatzausfahrt und der Krukenbergstraße ist kein überdurchschnittliches unzumutbares Gefährdungspotential zu erkennen.

Stadtbahnausbau und Masterplan für Umbau der Bundesallee

Der Rat hat in seinem Grundsatzbeschluss zum Stadtbahnausbaukonzept 2017 zunächst die Trasse einer Stadtbahn durch Lehndorf und das Kanzlerfeld beschlossen. Dieser Beschluss ist keine Freigabe für den Bau der Strecke, sondern macht den Weg erst einmal frei, detailliert weiter zu planen und ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen. Die Planung wird derzeit erstellt, ist aber noch nicht soweit fortgeschritten, dass hieraus konkrete Details für den Abschnitt der Bundesallee abgeleitet werden können, die bei der Planung des Bebauungsplanes konkret berücksichtigt werden könnten. Die für eine Trasse mögliche Fläche auf der Südseite der Bundesallee wird durch die Bebauungsplanung nicht beeinträchtigt. Die kausalen Auswirkungen der geplanten Ausfahrt auf die Stadtbahnplanung wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens analysiert. Es wurde festgestellt, dass bei einem Ausbau der Stadtbahntrasse eine Lichtsignalanlage (LSA) für die Ausfahrt erforderlich wird, die ggfs. in die LSA des westlich gelegenen Verkehrsknotens Bundesallee/ Stauffenbergstraße / Adolf-Bingel-Straße eingebunden werden muss. Diesbezügliche Details können bei dem derzeitigen Stand der Stadtbahnplanung nicht festgelegt werden, sondern werden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens geregelt, auf Grundlage der dann konkretisierten Planung zum Stadtbahnbau. Da anzunehmen ist, dass das Planfeststellungsverfahren noch mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird, ist es nicht sachgerecht, den Bebauungsplan wegen der Stadtbahnplanung zurückzustellen. Durch das Planvorhaben werden zwar Tatsachen geschaffen, die den Stadtbahnausbau tangieren. Die Auswirkungen lassen sich jedoch durch entsprechende technische Maßnahmen kompensieren. Im Rahmen des erforderlichen Planfeststellungsverfahrens haben die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, eventuelle Wünsche und Bedenken bezüglich der dann konkreten Trassenplanung zu formulieren.

Der Masterplan Bundesallee stellt keine konkrete Planung dar, sondern es handelt sich um eine Machbarkeitsstudie. Die Umgestaltung der Bundesallee wird derzeit nicht aktiv weiterverfolgt, da diese durch den Stadtbahnausbau unmittelbar beeinflusst wird. Das Verkehrsgutachten hat sich jedoch mit den Empfehlungen des Masterplanes bezüglich einer Verbesserung der Querungsmöglichkeit der Bundesallee auseinandergesetzt und daher eine zusätzliche Querungshilfe zwischen den Marktstandorten beiderseits der Bundesallee vorgeschlagen, die im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt wurde.

Abwägung 14: Zufahrt ausschließlich über Bundesallee oder Stauffenbergstraße
Die Zufahrt sollte ausschließlich über die Bundesallee erfolgen.
Die Zufahrt sollte ausschließlich über die Stauffenbergstraße erfolgen.

Zu Beginn der Bebauungsplanung war im Hinblick auf die Freihaltung einer Stadtbahntrasse auf der Südseite der Bundesallee eine Zufahrt zum geplanten Lebensmittelmarkt ausschließlich über die Stauffenbergstraße vorgesehen. Aufgrund massiver Einwendungen von Bürgern aus der Nachbarschaft wurde eine zusätzliche Zufahrt von der Bundesallee geprüft und in die Planung aufgenommen.

Eine Zufahrt ausschließlich über die Bundesallee würde die Leistungsfähigkeit des dort entstehenden Knotens im Hinblick auf den Stadtbahnausbau zu stark einschränken. Darüber hinaus müsste der motorisierte Kundenanteil des südlichen Kanzlerfeldes den ampelgeregelten Kreuzungspunkt Bundesallee/ Stauffenbergstraße passieren, um auf den Parkplatz zu gelangen. Dies ist nicht sinnvoll, da dies zu einer höheren Belastung sowohl des ampelgeregelten Kreuzungspunktes als auch der mit der Ausfahrt verbundenen Vollkreuzung führen würde. Im Übrigen würde damit auch die vorhandene direkt angrenzende Nachbarschaft Bergiusstraße 2E und F überproportional belastet.

Die Splittung der Zufahrten für den PKW-Verkehr ist nicht nur günstiger für die Leistungsfähigkeit der Kreuzungspunkte auf der Bundesallee sondern belastet betroffene Anlieger an der Stauffebergstraße oder der Bergiusstraße nicht einseitig.

Abwägung 15: Ruhender Verkehr
Die Stellplätze sind nicht ausreichend und viel zu eng. Der Parksuchverkehr führt zu zusätzlichen Belastungen der umliegenden Straßen sowie öffentlichen Stellplätzen und führt zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der betroffenen Nachbarschaft.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird nach den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf der Ausführungsbestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bestimmt. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO ist 1 Einstellplatz je 10 bis 20 m² nachzuweisen. Die aktuelle Planung umfasst 1070 m² Verkaufsfläche und 63 Stellplätze. Daraus ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 17 m² Verkaufsfläche. Da der Markt auf die Nahversorgung ausgerichtet ist, und ein hoher Anteil von Kunden mit dem Fahrrad oder zu Fuß den Markt aufsucht (siehe auch Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“), ist die Anwendung eines Stellplatzschlüssels unterhalb des Mittelwertes gerechtfertigt. Der Stellplatzberechnungsansatz nach der Richtzahl für erforderliche Stellplätze umfasst grundsätzlich Kunden- und Mitarbeiterstellplätze. Es ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Stellplätze für den normalen Betrieb ausreichen werden.

Die Stellplätze haben mit einer Überhangfläche von 70 cm Tiefe insgesamt eine Länge von insgesamt 5,0 m sowie eine Breite von 2,5 m bis 2,70 m. Die Abmessungen der Stellplätze entsprechen damit den gesetzlichen Anforderungen der Nieders. Garagenverordnung und werden auch Anforderungen moderner Fahrzeuge gerecht. Dies trifft auch auf die Breite der Fahrgassen zu.

Nach der Garagenverordnung werden auf der Stellplatzanlage für Fußgänger und Radfahrer keine von den Fahrbahnen abgesetzte Wege gefordert. Da davon auszugehen ist, dass der Parkverkehr nur im Schritttempo erfolgt, ist ein unvertretbares Gefährdungspotential für Fußgänger und Radfahrer nicht zu erkennen. Im Bereich der Zufahrt zur Stellplatzanlage ist zur Bundesallee eine zusätzliche Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.

Üblicherweise nutzen Kunden möglichst dem Eingang nahe gelegene Stellplätze, um die Einkäufe mit Hilfe von Einkaufswagen bequem im Auto verstauen zu können. Die diesbezüglich im Allgemeinfall vorherrschende Bequemlichkeit potentieller Kunden führt eher dazu,

dass diese bei wiederkehrenden Stellplatzengpässen andere besser ausgestattete Standorte in benachbarten Stadtteilen aufgesucht werden. Die Gefahr, dass sie ihr Auto auf den Parkplätzen der umliegenden Straßen parken und ihre Einkäufe über größere Distanzen tragen, wird als gering angesehen. Eine Inanspruchnahme von einzelnen Parkplätzen im Straßenraum der Stauffenbergstraße oder Bergiusstraße durch Kunden ist allenfalls zeitweise vor besonderen Feiertagen zu besorgen. Dies stellt im Jahresverlauf ein seltenes Ereignis dar und kann insofern toleriert werden, zumal die meisten Grundstücke über eigene Stellplätze verfügen.

Der prognostizierte Lieferverkehr mit 2 LKW pro Tag ist nicht angemessen. Der Lieferverkehr führt zu unzumutbaren Beeinträchtigungen des Verkehrs. Die vorgesehene Müllentsorgung einmal wöchentlich anstelle einer LKW-Lieferung ist realitätsfern.

Die Anlieferung erfolgt neben 2 LKW-Lieferungen täglich mit 8 weiteren Lieferungen durch Kleintransporter. Damit wird dem Konzept von Regionalität Rechnung getragen. Die Be- und Entladung erfolgt in der eingehausten Lieferzone bei geschlossenen Rolltoren.

Die Ein- und Ausfahrten zur LKW-Belieferung, sowie die Durchfahrt über die Stellplatzanlage wurden hinsichtlich ihrer Befahrbarkeit mittels Schleppkurven für einen Lastzug mit Überhangfläche überprüft. Die Ausfahrt der Lieferfahrzeuge auf die Stauffenbergstraße wurde ebenfalls mittels Schleppkurve überprüft. Dabei zeigte sich, dass die Gegenfahrbahn sowie die Linksabbiegespur in der Stauffenbergstraße von der Fahrkurve unberührt bleiben. Im Übrigen sind täglich nur 2 LKW-Belieferungen prognostiziert, sodass etwaige Behinderungen des Verkehrs auf der Stauffenbergstraße tolerierbar wären.

Die Anlieferung ist auf den Zeitraum von 7:00 bis 20:00 Uhr beschränkt. Das Zeitfenster für den Lieferverkehr beträgt 13 Stunden. Bei einer prognostizierten Anzahl von Lieferungen mit 2 LKW und 8 Lieferfahrzeugen am Tag sind dies durchschnittlich weniger als 1 Lieferung pro Stunde. Aufgrund der Tatsache, dass die Entladung nur innerhalb der Lieferzone auszuführen sind und der Entladevorgang einige Zeit in Anspruch nimmt, ist davon auszugehen, dass die Lieferungen nicht alle gleichzeitig stattfinden werden, sondern über den Tag verteilt. Selbst bei einer Annahme, dass mehrere Lieferungen in einer Stunde abgewickelt werden, ist die Auswirkung auf den Verkehr der öffentlichen Straßen nur marginal.

Der anfallende Abfall ist Gewerbemüll und wird nicht durch die öffentliche Abfuhr entsorgt. Der Marktbetreiber muss hierzu eine gewerbliche Müllentsorgung beauftragen. Durch Mitnahme der Umverpackungen von den jeweiligen Zulieferern kann das Volumen reduziert werden. Durch die individuelle Beauftragung eines Entsorgungsunternehmens kann der Zeitpunkt gesteuert und der Lieferverkehr darauf abgestimmt werden.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, dass die für die Schallprognose getroffenen Annahmen eingehalten werden. Die damit verbundenen Maßnahmen werden Bestandteil der Baugenehmigung. Im Übrigen kann die untere Immissionsschutzbehörde bei maßgeblichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm einschreiten.

<u>Abwägung 17: Inanspruchnahme von Flächen des Franz-Rosenbruchweges</u>
Die Inanspruchnahme von öffentlichen Flächen des Franz-Rosenbruch-Weges ist für die anliegenden Grundstückseigentümer unzumutbar.

Die Verkehrsfläche des Franz-Rosenbruch-Weges wird an der Nordseite gegenüber der Garagenzufahrt Franz-Rosenbruch-Weg 1 zugunsten einer Lärmschutzwand an der Lieferzufahrt reduziert und verringert sich damit auf das Breitenmaß des Weges, das im überwiegenden Teil des Franz-Rosenbruch-Weges anzutreffen ist, einschließlich des Wegeabschnittes

vor dem benachbarten Grundstück Franz-Rosenbruch-Weg 3. Mit der Verringerung der Wegebreite geht eine Verkürzung der Rückstoßfläche im Bereich der Garagenzufahrt der Haus-Nr. 1 auf das Maß einher, das bei der Garagenzufahrt der Haus-Nr. 3 bereits seit langem existent ist. Dass die Inanspruchnahme der Wegefläche sich diesbezüglich auf das Grundstück Franz-Rosenbruch-Weg 1 nachteilig auswirkt, wird gesehen, aber für zumutbar gehalten, auch unter Berücksichtigung der mit der zusätzlichen Lärmschutzwand an der Lieferzufahrt verbundenen Verbesserungen bezüglich des Lärmschutzes und des PKW- und Lieferverkehrs auf der Stellplatzanlage.

Abwägung 18: Verkehrsbedingte Schadstoffbelastung
Der neue Markt verursacht zusätzlichen Verkehr. Damit sind Erhöhungen der Luftschadstoffe verbunden, die zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft führen.

Bei der Betrachtung der verkehrsbedingten Feinstaubbelastung der Luft wurde bisher auf die Stadtklimaanalyse von 2012 zurückgegriffen, mit einem Prognosehorizont bis 2015. Danach wurde die Schadstoffbelastung der Bundesallee als mäßig eingestuft. Mit einem berechneten Maximalwert von 21,5 µg/m³ für PM10 und 25,2 µg/m³ für NO_2 lagen die für 2015 prognostizierten Belastungen weit unter den gesetzlich festgelegten Grenzwerten von 40 µg/m³ für PM10 (Jahresmittelwert) und 40 µg/m³ für NO_2 (Jahresmittelwert).

Es liegt zwischenzeitlich ein aktualisiertes stadtweites Klimagutachten vor (2017/18), dass allerdings nicht das Thema Lufthygiene umfasst. Insofern werden die auf den Zeithorizont 2015 prognostizierten Werte weiterhin als Orientierung in Verbindung mit den Verkehrsprognosewerten für 2030 verwendet.

Die zusätzlichen Verkehre durch das Bauvorhaben und eine etwaige Erhöhung der allgemeinen Verkehrsentwicklung auf der Bundesallee werden die verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen vor Ort wahrscheinlich erhöhen. Das erhöhte Verkehrsaufkommen wird jedoch nicht zu einer Überschreitung der Grenzwerte führen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass es der Stadt Braunschweig in den letzten Jahren gelungen ist, durch sinnvolle Maßnahmen aus dem Luftreinhalteplan, die verkehrsbedingten Schadstoffbelastungen deutlich zu senken. Im gesamten Stadtgebiet liegen keine Grenzwertüberschreitungen vor. So wurde an der Verkehrsmessstation am stark befahrenen Altewiekring der Jahresgrenzwert von 40 µg/m³ seit 2014 eingehalten und in 2017 deutlich unterschritten. An der Hildesheimer Straße hat das Land Niedersachsen einen Passivsammler, der zur Bestimmung von NO_2 installiert war, aufgrund der andauernden, deutlichen Unterschreitung der Grenzwerte von 40 µg/m³ im Jahr 2017 wieder abgebaut. Der Standort an der Hildesheimer Straße ist bezüglich der Himmelsrichtung (NW-SO) und der Verkehrsströme in Richtung Innenstadt mit der Situation an der Bundesallee vergleichbar. Nach den für 2015 prognostizierten durchschnittlichen Verkehrsmenge/Tag (DTV) von ca. 28000 KFZ/Tag war die erwartete DTV an der Hildesheimer Straße ca. doppelt so hoch wie am Standort in der Bundesallee. In Bezug auf die bauliche Schluchtenbildung in Richtung Rudolfplatz ist der Standort an der Hildesheimer Straße außerdem klimatechnisch ungünstiger als der vorliegende Standort. Demzufolge ist davon auszugehen, dass im Bereich der Bundesallee, auch bei einer Steigerung der DTV für den Zeithorizont 2030 mit ca. 15 % einschließlich des vorhabenbedingten Verkehrs die Grenzwerte bei den Luftschadstoffen mit Sicherheit deutlich unterschritten werden und insofern zumutbar sind. Eine individuelle Schadstoffmessung ist daher nicht erforderlich.

Für CO_2-Emissionen liegen keine Werte vor, da es diesbezüglich keine Grenz- oder Richtwerte gibt.

Abwägung 19: Schallschutz

Die durch die geplante neue Nutzung verursachten Lärmemissionen sind für die Nachbarschaft unzumutbar. Im Schallgutachten wurde eine Vorbelastung durch die vorhandenen gewerblichen Emissionen aus dem bisherigen Einkaufszentrum, sowie eine weitere Zunahme des Lärms durch einen Getränkemarkt anstelle des Supermarktes ignoriert und messtechnisch nicht erfasst. Laut TA Lärm 3.2.1 sind ohne Ermittlung der Vorbelastung die Richtwerte um mindestens 6dB zu unterschreiten. Die durch das geplante Vorhaben zu erwartende Erhöhung des Verkehrslärms auf den öffentlichen Straßen ist nicht ausreichend berücksichtigt worden. Die dem Schallgutachten zugrunde gelegte Kundenprognose auf Basis von Kundenzählungen am Altstandort, die der Betreiber selbst durchgeführt hat, sind realitätsfern.

Allgemeines

Der Schallschutz hat im Rahmen der Bauleitplanung in den Vergangenen Jahrzehnten zunehmend an Bedeutung gewonnen. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind nach der DIN 18005, entsprechend der jeweiligen Gebietsarten gegliedert, Orientierungswerte für tags und nachts zu beachten. Für reine Wohngebiete (WR) betragen diese tags 50 und nachts 35 dB(A), für allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 und nachts 40 dB(A).

Bei zu berücksichtigenden Emissionen, die durch konkrete gewerbliche Nutzungen hervorgerufen werden, sind bei der Bemessung des Schallschutzes die Richtwerte nach TA Lärm anzuwenden, wie sie auch bei einem anschließenden Betriebsgenehmigungsverfahren zugrunde zu legen sind. Damit wird sichergestellt, dass die im Bebauungsplanverfahren getroffenen Annahmen nicht ins Leere laufen und zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen. Die Richtwerte nach TA Lärm sind ebenfalls nach Gebietsarten untergliedert. Für WR- und WA-Gebiete sind die Orientierungswerte nach DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bezüglich des Gewerbelärms identisch.

Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen liegt eine konkrete Planung zugrunde. Insofern werden die lärmtechnischen Belange auf der Grundlage der TA Lärm ermittelt und betrachtet, wie sie später auch beim Baugenehmigungsverfahren angewandt werden.

Im Rahmen des Lärmgutachtens wurden alle relevanten Lärmquellen erfasst und ein Lärmschutzkonzept entwickelt, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der benachbarten Wohnbebauung gewährleistet. Zur Umsetzung des Lärmschutzkonzeptes werden entsprechende Regelungen im Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag getroffen.

Im Bebauungsplan können nur Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, für die eine Ermächtigungsgrundlage auf Basis von § 9 BauGB besteht. In der Begründung zum Bebauungsplan S. 62 ff wurde dies umfassend erläutert. Danach sind Regelungen zu Maßnahmen, wie Lieferzeiten, Öffnungszeiten und der Ausschluss der Nutzung der Stellplatzfläche außerhalb der Marktzeiten, im Bebauungsplan nicht möglich und werden im Durchführungsvertrag geregelt. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger, dass die für die Schallprognose getroffenen Annahmen eingehalten werden. Die damit verbundenen Maßnahmen werden Bestandteil der Baugenehmigung. Im Übrigen kann die untere Immissionsschutzbehörde bei maßgeblichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm einschreiten.

Lärmvorbelastung

Relevante Vorbelastungen beziehen sich auf Lärmemissionen, die sich im Einflussbereich des Vorhabens befinden und sich auf die zu betrachtenden Immissionsorte auswirken können. Da über den Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben am Altstandort Wohnungen vorhanden sind, sind für die Emissionen des Einkaufszentrums am David-Mansfeld-Weg diese als Immissionsorte maßgeblich und wirken sich auf weiter entfernte Immissionsorte in den WR-Gebieten neben dem geplanten neuen Markt nicht mehr vorbelastend aus. Die Vernachlässigung dieser Emissionen bei der Betrachtung der vorhabenbedingten Emissionen

des Neubauvorhabens als Vorbelastung im Rahmen des Lärmschutzgutachtens ist insofern nicht zu beanstanden.

Für Nutzungsänderungen am Altstandort sind bei nachgelagerten Genehmigungsverfahren eigenständige Nachweise zu führen.

Zunahme der Lärmpegel durch vorhabenbezogenen Verkehrslärm
Nach einem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG, Beschl. v. 13.12.2007 - 4 BN 41.07; zitiert auch in dem Urteil des OVG Baden-Württemberg v. 02.08.2012 – 5 S 1444/ 10) darf die TA Lärm zur Bestimmung der Zumutbarkeit der Geräuschimmissionen künftigen Zu- und Abfahrtsverkehrs herangezogen werden, der einem geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb zuzurechnen ist. Als Orientierungshilfe für die Bauleitplanung und deren gerichtliche Überprüfung kann auch Nr. 7.4 Abs. 2 TA Lärm dienen, der bestimmt:

„Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben c bis f sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit
- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden."

Die vorgenannten Kriterien müssen kumulativ erfüllt sein, um ein Maßnahmenerfordernis auszulösen. Im Fall des hier zu betrachtenden Vorhabens treffen die maßgeblichen Kriterien nicht zu:

- Die prognostizierte Erhöhung des Verkehrs auf der Stauffenbergstraße beträgt nur ca. 10 %. Demzufolge hat das Lärmgutachten eine durch den vorhabenbedingten Verkehr zu erwartende Erhöhung der Beurteilungspegel an den westlich des Marktes gelegenen Immissionsorten an der Stauffenbergstraße nur um einige wenige Zehntel dB ermittelt.
- Ob eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr zu verneinen ist, wurde nicht weiter geprüft. Dies ist auch nicht relevant, da der Schwellenwert der Lärmpegelerhöhung nicht erreicht wird.
- Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV sind im Zusammenhang mit dem Bau oder der wesentlichen Änderung einer öffentlichen Verkehrsfläche anzuwenden. Dies trifft hier nicht zu.

Die Verweisung des BVerwG auf die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung bedeutet nicht, dass die dort normativ festgelegten Lärmgrenzwerte der bauleitplanerischen Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) hinsichtlich der Berücksichtigung eines prognostizierten anlagenbezogenen Zu- und Abfahrtverkehrs strikte rechtliche Grenzen setzt. Das BverwG hat hierzu ausgeführt:

„Von den in der 16. BImSchV festgelegten Immissionswerten darf in einer Bebauungsplanung, die nicht den Neubau oder die wesentliche Erweiterung einer Straße zum Inhalt hat, abgewichen werden. Das gilt auch für die planerische Ausweisung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel. Eine Überschreitung der Immissionswerte kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Je weiter die in der 16. BImSchV festgelegten Werte infolge der Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs überschritten würden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und um so mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern oder auf ein nach den örtlichen Gegebenheiten erträgliches Maß zu senken."

Das Lärmgutachten hat die durch den Verkehrslärm verursachten Beurteilungspegel ermittelt. Für die Immissionsorte Bergiusstraße 2F und Stauffenbergstraße 2 werden die Immissionsgrenzwerte tags und nachts und für Stauffenbergstraße 2B tags bereits ohne den geplanten Markt überschritten. Die Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms werden sich durch den zusätzlichen vorhabenbedingten Verkehrs nur geringfügig um wenige Zehntel dB erhöhen.

Die in dem oben zitierten Beschluss des BverwG aufgestellten Maßstäbe zur Bestimmung der Zumutbarkeit der Geräuschimmissionen künftigen Zu- und Abfahrtsverkehrs auf Grundlage der TA Lärm wurden im Planverfahren berücksichtigt. Eine Unzumutbarkeit der durch den Betrieb verursachten Erhöhung auf den angrenzenden öffentlichen Straßen kann nicht festgestellt werden.

Der Beurteilungspegel für den Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen ist zu berechnen nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990 – RLS-90. Bei der Ermittlung von innerörtlichem Verkehrslärm in der Nähe von Lichtsignalanlagen werden die durch verkehrsbedingte Stoppvorgänge erzeugten Emissionen grundsätzlich berücksichtigt. Die von Bürgern vorgetragene Befürchtung, die mit der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Stauffenbergstraße / Bundesallee verbundenen Stopp- und Startvorgänge wären nicht ausreichend betrachtet worden, ist nicht zutreffend.

Abwägung 20: Kundenprognose

Die Kundenprognose basiert auf einer vom Betreiber selbst durchgeführten Kundenzählung. Dies ist weder seriös noch belastbar und wirkt sich auf unmittelbar auf die Annahmen des Lärmgutachtens aus. Die Anzahl der Kunden im Rahmen des Mitnahmeeffektes ist nicht ausreichend berücksichtigt worden und muss im Lärmgutachten betrachtet werden.

Die Ermittlung der Anzahl der Kunden im bestehenden Betrieb durch den Betreiber selbst und Verwertung der Daten in einem Gutachten ist nicht unüblich. Der Gutachter hat die auf dieser Basis ermittelten Kundenprognose mit dem Kennwerteverfahren auf Basis allgemeiner Kennwerte sowie mit vom Gutachter selbst ermittelten Kennwerten eines von einem anderen Betreiber geführten Edeka-Marktes verglichen. Die Ermittlung hat zu ähnlichen Ergebnissen geführt. Insofern ist die Kundenprognose auf der Basis der vom Betreiber ermittelten Anzahl von Kunden am Altstandort nicht zu beanstanden. Nähere Ausführung enthält die Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 5.5.2), die Bestandteil der Abwägung ist.

Abwägung 21: Mitnahmeeffekt

Die Standortverlagerung an die Straße soll Kundenströme aus dem Umfeld abwerben. Deshalb muss der Mitnahmeeffekt erheblich höher veranschlagt werden. Dies muss bei den prognostizierten Verkehrszahlen und im Lärmgutachten berücksichtigt werden.

Nahversorgungsbetriebe sind keine Betriebe, die auf spontane „Laufkundschaft“ ausgerichtet sind, die an dem Betrieb gerade vorbeikommen und durch visuelle Anreize angesprochen werden. Üblicherweise bedienen sie mit ihrem periodischen Warensortiment innerhalb ihres Einzugsbereiches eine Stammkundschaft. Auch bei Kunden im Rahmen des sogenannten Mitnahmeeffektes ist davon auszugehen, dass diese überwiegend gezielt, beispielsweise auf ihrem Arbeitsweg, und nicht spontan einen Markt auf ihrem Weg aufsuchen. Insofern sind Tatsachen, wie die direkte Anfahrbarkeit und Stellplatzangebote sowie Warensortimente stärkere Entscheidungskriterien als visuelle Anreize.

Der Mitnahmeeffekt generiert keine höhere Kundenzahl sondern definiert den Anteil der motorisierten Kunden, die ohnehin auf der Bundesallee am Durchgangsverkehr teilnehmen und

ihre Fahrt nur unterbrechen. Eine zusätzliche Betrachtung im Lärmgutachten ist daher nicht erforderlich. Die Betrachtung der Kunden im Rahmen des Mitnahmeeffektes hat Bedeutung bei der Analyse der Leistungsfähigkeit des ampelgeregelten Verkehrsknotens Bundesallee / Stauffenbergstraße / Adolf-Bingel-Straße sowie des geplanten Vollknotens an der Bundesallee im Zusammenhang mit der Marktzufahrt.

Der bestehende Lebensmittelmarkt auf der Nordseite der Bundesallee ist ebenfalls direkt von der Bundesallee anfahrbar und hat Frischeprodukte im Sortiment. Insofern ist hier ebenso ein Mitnahmeeffekt anzunehmen. Die Prognose des Zuwachses an Kunden bei der Verlagerung und Vergrößerung des Marktes beinhaltet bereits den Anteil von Kunden im Rahmen des Mitnahmeeffektes. Das Verkehrsgutachten hat auch bei einer vorhabenbedingten Zunahme des Verkehrs unter Berücksichtigung eines Mitnahmeeffektes von 20 % für den ampelgeregelten Knoten und für den Vollknoten im Zusammenhang mit der Marktzufahrt eine leistungsfähige Abwicklung aller Verkehrsströme ermittelt.

Abwägung 22: Durchführungsvertrag
Zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Durchführungsvertrag erforderlich und dieser muss öffentlich ausgelegt werden.

Die Besonderheit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beruht darin, dass er, anders als bei einer Angebotsplanung, die planungsrechtliche Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens schafft. Die drei wesentlichen Elemente des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Durchführungsvertrag sowie der eigentliche Bebauungsplan. Der Durchführungsvertrag ist dabei konstitutiver Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und muss vor dem Satzungsbeschluss vorliegen. Alle drei Elemente müssen aufeinander abgestimmt sein und dürfen sich nicht widersprechen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag wird jedoch, anders als der Vorhaben- und Erschließungsplan, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ist auch nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Kommentar zum BauGB, Zinkahn-Bielenberg, Lfg. 123, Rn. 92; OVG Münster Urt. V. 16.10.1997-11a D 116/96.NE -). Vor Abschluss des Durchführungsvertrages entscheidet der Planungsausschuss über die wesentlichen Inhalte des zukünftigen Durchführungsvertrages in öffentlicher Sitzung (SD 19-11387). Insofern sind diese der interessierten Öffentlichkeit zugänglich und den über den Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entscheidenden politischen Gremien bekannt.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung eines (Bau-) Vorhabens, d.h. die bauliche Umsetzung innerhalb einer abgestimmten Frist. Der dauerhafte Betrieb der festgesetzten Nutzung durch einen bestimmten Betreiber (externer Dritter) wird hierdurch nicht erfasst. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die vertraglichen Verpflichtungen an einen eventuellen Rechtsnachfolger weiterzugeben. Die nutzungsrelevanten Vereinbarungen werden Gegenstand der Baugenehmigung und werden damit auch für den späteren Betreiber verbindlich. Vor Abschluss des Durchführungsvertrages muss der Vorhabenträger nachweisen, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben tatsächlich durchzuführen. Dazu gehört die objektive Leistungsfähigkeit (rechtliche Befugnis), das Vorhaben auf dem dafür vorgesehenen Grundstück umzusetzen und die subjektive Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers. Die objektive Leistungsfähigkeit wird in der Regel durch Nachweis des Eigentums oder einer gesicherten Anwartschaft auf den Eigentumserwerb nachgewiesen. Die subjektive Leistungsfähigkeit ist davon abhängig, ob der Vorhabenträger wirtschaftlich und finanziell zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen in der Lage ist. Dies kann z. B. durch die Vorlage einer Finanzierungszusage eines Kreditinstituts, die Bestätigung einer anerkannten Wirtschaftsauskunft oder auch die erfolgreiche Durchführung gleichartiger Vorhaben durch die Vorhabenträgerin nachgewiesen werden.

Eine etwaige juristisch unkorrekte Namensnennung des Vorhabenträgers in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie Details bezüglich der Rechtsnatur der Beziehung zwischen Vorhabenträger und Betreiber sind nicht bebauungsplanrelevant. Im Durchführungsvertrag ist hingegen die korrekte Namensnennung des Vorhabenträgers einschl. der Nennung des Vertretungsberechtigten, der den Vertrag rechtsverbindlich unterzeichnet, von juristischer Bedeutung.

Die Begründung zum Bebauungsplan muss auf den Durchführungsvertrag und dessen abwägungsrelevante Inhalte eingehen. In der Begründung zum Bebauungsplan werden alle abwägungsrelevanten Aspekte des Lärmschutzkonzeptes genannt und umfassend dargestellt, welche Regelungen im Bebauungsplan selbst getroffen werden können und welche darüber hinaus im Durchführungsvertrag geregelt werden sollen.

Abwägung 23: Gestaltung und Baustruktur
Die geplante Gestaltung und die Größe des Gebäudes nimmt keine Rücksicht auf die vorhandene Bebauung.

Innerhalb eines Stadtgefüges gehören bauliche Veränderungen mit entsprechenden Auswirkungen auf das Siedlungsgefüge zur normalen Siedlungsentwicklung. Einen Anspruch auf den Erhalt des Umfeldes besteht nicht. Eine Siedlungsentwicklung betrifft grundsätzlich alle siedlungsstrukturellen Entwicklungen. Sie umfasst nicht nur Wohnbebauung, sondern auch Infrastruktureinrichtungen oder gewerbliche Anlagen.

Im südlichen Teil des Kanzlerfeldes befinden sich neben einzelnstehenden Einfamilienhäusern auch gereihte Baustrukturen, die, wenn auch kleinteilig, längere geschlossene Baukörperabschnitte bilden und damit deutlich von der Kubatur eines klassischen Einfamilienhauses abweichen. Entsprechende großformatige Bauformen sind auch auf der nördlichen Seite der Bundesallee zu finden. Insofern sind die Abmessungen durchaus als verträglich zu betrachten. Es besteht nicht der Anspruch, die neue Bebauung quasi gestaltungsgleich mit den direkt benachbarten Wohngebäuden herzustellen.

Das vielfach von Einwendern zitierte Einfügungsgebot und das darauf basierende Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 25.April 2018, Az.: 7 A 165/16 bezieht sich auf ein Vorhaben innerhalb eines sogenannten im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens auf der Grundlage von § 34 BauGB liegt kein Bebauungsplan vor. Ein Bauvorhaben muss sich in solchen Fällen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das zitierte Urteil ist hier nicht anwendbar, da für den geplanten Lebensmittelmarkt explizit ein Bebauungsplan aufgestellt wird, der konkrete städtebauliche Absichten formuliert.

Im Rahmen von Bebauungsplänen können von der vorhandenen Bebauung abweichende städtebauliche und gestalterische Ziele umgesetzt werden. Die Betonung eines Standortes, insbesondere der Ortsmitte, durch die Architektur, die Ausformung des geplanten Gebäudes als Solitär (allein stehendes Bauwerk) und die Wahl von Baumaterialien ist ein legitimer städtebaulicher Belang.

Die vorgesehene Nutzung und die Lage an der Bundesallee rechtfertigen einen eigenständig wahrnehmbaren Baukörper. Gleichwohl wurden bei der Überarbeitung des Vorhabens in der Gestaltung Stilelemente der örtlichen Bauvorschrift des angrenzenden Bebauungsplans aufgenommen.

Das städtebauliche Ziel, eine bauliche Fassung des Straßenraumes zu erzeugen, kann nur durch die Positionierung des Gebäudes im Kreuzungsbereich erreicht werden. Die bauliche

Fassung eines Straßenraumes ist ein gängiges städtebauliches Gestaltungsmittel. Die Stellung des Baukörpers wurde auch so gewählt, um eine alleinige Anordnung der benötigten Stellplätze entlang der Bundesallee zu vermeiden. Diese vom Investor zunächst gewünschte Anordnung hätte von der Bundesallee aus zunächst den Blick allein auf die Stellplatzanlage gelenkt. Im Übrigen würde eine Positionierung der Stellplatzanlage an die Bundesallee / Stauffenbergstraße ebenso die Nachbarschaft negativ tangieren (in diesem Fall an der Stauffenbergstraße).

Die Planung ist mit der Stadt abgestimmt. Insofern spiegelt sie nicht ausschließlich die privaten Wünsche des Investors, sondern grundsätzlich auch die von der Stadtplanung zu verfolgenden städtebaulichen Belange.

Abwägung 24: Maß der baulichen Nutzung
Das Grundstück ist zu klein. Es ist daran zu erkennen, dass eine erhöhte Grundstücksausnutzung (GRZ) festgesetzt wird.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Die bebaute Fläche bezieht sich auf die bauliche Hauptnutzung. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten und bauliche Nebenanlagen bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen, dürfen die festgesetzte GRZ aber bis zu 50 % überschreiten, höchstens jedoch bis zu einer GRZ 0,8. In § 17 Abs. 1 BauNVO sind die Obergrenzen der GRZ der verschiedenen Baugebietsarten geregelt. In Sondergebieten darf die GRZ max. 0,8 betragen, in Wohngebieten hingegen (WR und WA) 0,4. Der hier vorliegende Bebauungsplan setzt für das geplante SO-Giebiet lediglich eine GRZ von 0,4 für die baulichen Hauptanlagen fest. Damit bewegt sich die festgesetzte GRZ noch im Rahmen des selbst für Wohngebiete zulässigen Maßes.

Wenn im Bebauungsplan bezüglich der Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ nichts explizit geregelt wird, kann nach § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr.2 von der Einhaltung der Grenzen der GRZ in Bezug auf anrechenbare Nebenanlagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten abgesehen werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Die im Bebauungsplan festgesetzte Überschreitung der max. zul. GRZ in Bezug auf die Anrechenbarkeit von Stellplätzen und deren Zufahrten stellt klar, dass von dieser zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeit kein Gebrauch gemacht werden soll, sondern auf max. 0,8 beschränkt bleibt. Diese Festsetzung ist weder willkürlich noch überschreitet sie die Obergrenzen für die Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung. Naturgemäß geht aufgrund der Nutzung als Einzelhandelsbetrieb die Grundstücksausnutzung über die der angrenzenden Wohnbebauung hinaus. Eine nennenswerte und unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Nutzung der nachbarlichen Wohnbebauung ist hingegen nicht erkennbar.

Abwägung 25: überbaubare Grundstücksfläche
Dass das Grundstück zu klein für die geplante Nutzung ist, zeigt sich auch daran, dass der Eingangsbereich die Baugrenzen überschreiten darf und auch das Trafohäuschen außerhalb des Grundstückes stehen soll.

Überschreitung der Baugrenze
Beim Detailierungsgrad der Festsetzungen eines Bebauungsplanes gilt der Grundsatz der planerischen Zurückhaltung. Demnach ist es nicht Aufgabe des Bebauungsplanes, dem Vollzug seiner Festsetzungen in allen Einzelheiten vorzugreifen oder den Vollzug bis in alle Einzelheiten zu binden. Er hat Festsetzungen nur in dem Maß zu konkretisieren, das für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und das dem Gebot einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ent-

spricht. Der Vorbau im Eingangsbereich ist in Bezug auf die städtebauliche Wirkung der Gesamtmaßnahme untergeordnet und unbedeutend. Aufgrund der Darstellung im Vorhabenplan in Verbindung mit der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit der Überschreitung der festgesetzten Baugrenze ist der Zulässigkeitsrahmen und die damit verbundene städtebauliche Auswirkung oder Betroffenheit nachbarlicher Belange ausreichend definiert.

Trafostation
Das Trafohäuschen ist nicht nur im Zusammenhang mit dem geplanten Lebensmittelmarkt erforderlich, sondern auch im Hinblick auf den Stadtbahnausbau soll ein Standort gesichert werden. Eine technische Anlage, die ausschließlich der Versorgung des Bauvorhabens dient, kann auch im Keller des geplanten Lebensmittelmarktes angeordnet werden. Nach § 19 Abs. 2 BauNVO können die der Versorgung des Gebietes dienenden Trafohäuschen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn der Bebauungsplan hierfür keine besondere Fläche festsetzt. Insofern ist eine abschließende Regelung zum Umfang und zur Lage eines Trafohäuschens im Bebauungsplan „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39, nicht erforderlich.

Abwägung 26: Ausrichtung des Eingangsbereiches
Der Eingangsbereich des neuen Marktes sollte entsprechend den Empfehlungen des Accocella-Gutachtens weiter zum alten Einkaufszentrum ausgerichtet werden.

Um die gewünschte fußläufige Verknüpfung mit dem Altstandort zu verbessern, ist neben der vorhandenen signalgeregelten Fußgängerquerung im Bereich der Kreuzung eine zusätzliche Querungshilfe in Form einer Mittelinsel, westlich des Einmündungsbereiches Krukenbergstraße, vorgesehen. Aufgrund der vorhandenen Garagenanlage auf dem Parkplatz des Altstandortes und zu beachtender Sicherheitsabstände zum Einmündungsbereich der Krukenberstraße ist eine Verschiebung der Querungshilfe in östliche Richtung nicht möglich. Die über die geplante Querungshilfe über die Bundesallee geführte Lauflinie von fußläufigen Kunden aus dem Altstandort mündet in die westliche Verkehrsachse der Stellplatzanlage. Der Eingangsbereich des neuen Lebensmittelmarktes befindet sich dabei voll in der Sichtachse. Eine Verlagerung des Eingangsbereiches in nördliche Richtung würde die Wegebeziehung allenfalls um ca. 25 m verkürzen. Für eine funktionierende und Akzeptanz findende fußläufige Wegebeziehung sind die sichere Querung der Bundesallee und Blickbeziehungen von größerer Bedeutung als die absolute Entfernung oder die konkrete Lage des Eingangs.

Lfd. Nr.	Stellungnahme Nr. 1 Schreiben von *Name* vom 17.05.2019	Stellungnahme der Verwaltung
1.1	Hiermit erheben wir Einspruch gegen den Bebauungsplan OE 39 Franz-Rosenbruch-Weg Braunschweig als direkt betroffene Anlieger. Begründung folgt.	Eine Begründung ist nicht eingegangen
1.2		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
2	**Stellungnahme Nr. 2 Schreiben von *Name* vom 29.05.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
2.1	Hiermit erhebe ich Widerspruch gegen den oben genannten Bebauungsplan. 1. Auch nach so vielen Jahren der Planung ist in meinen Augen für die Nachnutzung der Altimmobilie nicht Sorge getragen. Der vorhandene Bebauungsplan der Altimmobilie ermöglich derzeit keinen Getränkemarkt, wie von der Betreibergesellschaft Görge versprochen. Dennoch wurde er bislang nicht neu aufgestellt. In meinen Augen ist es städtebaulich unabdingbar, eine Nachnutzung - in welcher Form auch immer - zu bestimmen, bevor mit dem neuen Supermarkt Tatsachen geschaffen werden.	Der derzeitige Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 670 m² ist baurechtlich genehmigt. Warum eine Nutzungsänderung in einen Getränkemarkt mit einer deutlich kleineren Fläche planungsrechtlich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig sein soll, ist nicht nachvollziehbar und eine unzutreffende Planungsrechtsinterpretation. Der Bebauungsplan setzt für den betreffenden Bereich Allgemeines Wohngebiet fest. Innerhalb dieser Gebietskategorie sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden grundsätzlich zulässig. Hierzu zählt ein Getränkemarkt ebenso wie der Lebensmittelmarkt. Insofern besteht kein Anlass, für die geplante Nutzung eines Getränkemarktes am Altstandort neues Planungsrecht zu schaffen. Im Übrigen siehe auch Abwägung 6 „Nachnutzung am Altstandort“
2.2	2. In der Begründung heißt es auf S. 10: „Durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird darüber hinaus geregelt, dass der Anteil der Verkaufsfläche mit Gütern des periodischen Bedarfes mindestens 90 % betragen muss." Diese Festsetzung habe ich in der textlichen Festsetzung nicht gefunden. Ich bitte um Nachbesserung.	Die betreffende Festsetzung steht in den textlichen Festsetzungen unter A I 1. Satz 3
2.3	3. Mir erscheint die Anzahl der Parkplätze - ganz abgesehen von Ihrer geringen Breite und Tiefe - nicht hinreichend. Insbesondere für die Mitarbeiter ist kein Parkraum vorgesehen. Dieses bedarf es aber.	Siehe Abwägung 15 „Ruhender Verkehr“
2.4	4. Die GRZ wird erhöht, da „die Einhaltung der GRZ von 0,4 zu einer Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde". Dies ist kein hinreichender Grund. Vielmehr Ausdruck dafür, dass der angestrebte Zweck auf diesem	s. Abwägung 23 „Maß der baulichen Nutzung“

	Grundstück nicht gut zu erzielen ist. Ich widerspreche daher dieser willkürlichen Anhebung der GRZ.	
2.5	5. Dass das Grundstück zu klein für die geplante Nutzung ist, zeigt sich auch daran, dass der Eingangsbereich die Baugrenzen überschreiten darf und auch das Trafohäuschen außerhalb des Grundstückes stehen soll. In meinen Augen wird hier dem Bauherren ein großer Spielraum gegeben, der anderen Bauherren verwehrt wird. Dieses zweierlei Maß finde ich befremdlich. Ich lege Widerspruch gegen diese Sonderbehandlung ein.	s. Abwägung 25 „Überbaubare Grundstücksfläche“
2.6	Zudem bedarf es in meinen Augen einer - konkreten - Positionierung des Trafohäuschen im Rahmen des B-Planes. Ich bitte um Anpassung.	s. Abwägung 25 „Überbaubare Grundstücksfläche“
2.7	6. Der Rigole in der Mitte des Grünstreifens und die Dachbegrünung werden wichtige Funktionen in Bezug auf den Wasserhaushalt zugebilligt. Dennoch finden sich beide Maßnahmen nicht in der textlichen Festsetzung. Hier bitte ich um Nachbesserung.	In den textlichen Festsetzungen ist unter A VI 1.5 eine Begrünung der Dachfläche geregelt. Die Entwässung des anfallenden Niederschlagswasseres ist nach Aussage des Leitungsträgers grundsätzlich gesichert. Die Regelung von Details, wie die Anordnung von Rigolen, kann dem nachgeordneten Entwässerungsgenehmigungsverfahren überlassen bleiben. Es ist nicht erkennbar, dass hier ein Regelungsbedarf auf der Ebene des Bebauungsplanes besteht, dessen Nichtbeachtung den Vollzug des Bebauungsplanes in Frage stellt.
2.8	7. Thema Lärm: an den Tagen der Müllentsorgung, so wird angenommen, wird der Markt nur mit einem LKW beliefert. - Dieses scheint realitätsfern und läßt vermuten, dass diese Annahme getroffen wird, um die knappe Bemessung der erlaubten Lärmimmission einhalten zu können. Ich bitte hier um Anpassung an realitätsnahe Abläufe und Neuberechnung des Lärms. Schon die angenommenen zwei LKWs widersprechen gänzlich der heute zu beobachteten Praxis beim bestehenden Markt - sowohl im Kanzlerfeld als auch im Vergleichsmarkt Mascherode.	s. Abwägung 16 „Lieferverkehr“
2.9	8. Zur Positionierung des Baukörpers wird auf S.50 ausgeführt, dass dieser den Kreuzungsbereich der Bundesallee/Ecke Stauffenbergstraße baulich fassen und den Standort so betonen sollte. Dies ist in meinen Augen ein sehr subjektives Ziel, dem die Ruhe der Anwohner untergeordnet werden soll. Aus diesem Grunde widerspreche ich dieser Anordnung.	s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“

2.10	Zudem wird auf die entsprechend großformatigen Bauten auf der nördlichen Seite verwiesen, die die Größe des geplanten Objektes rechtfertigen sollen. Die Bauten im Norden stehen jedoch mit recht großem Abstand zur Kreuzung, welches ihre Größe deutlich reduziert. Insofern ist die gesamte Begründung zur Positionierung und Größe des Objektes fadenscheinig und nicht nachvollziehbar.	Das hier dargestellte Zitat bezüglich des Vergleiches mit der Nachbarbebauung als „Rechtfertigung“ der Größe des Gebäudes ist unvollständig. In der Nachbarschaft befinden sich neben einzelnstehenden Einfamilienhäusern auch gereihte Baustrukturen, die, wenn auch kleinteilig, längere geschlossene Baukörperabschnitte bilden mit bis zu drei Geschossen. Entsprechende großformatige Bauformen sind **auch** auf der nördlichen Seite der Bundesallee zu finden. Im Übrigen ist im Vorhabenplan in den Zeichnungen mit den Ansichten des geplanten Marktes die Kontur der direkt benachbarten Wohnbebauung nach Aktenlage der jeweiligen Baugenehmigungen und so der Höhenbezug der geplanten Bebauung zur Bestandsbebauung nachvollziehbar dargestellt worden.
2.11	9. Die Datengrundlage für das Lärmgutachten ist eine Zählung der Kunden durch den Betreiber selbst. Ich lege Widerspruch gegen diese Form der Datenerhebung ein. Es kann nicht sein, dass jemand die Daten für sein eigenes Planverfahren erhebt. Da in diesem Falle insbesondere die kritische Lärmimmission daran hängt, bedarf es dringend einer neutraleren Datenbasis. Ich bitte um Neuzählung und Anpassung der Planung.	s. Abwägung 20 „Kundenprognose“
2.12	10. Durchführungsvertrag S. 63 - ,,Ausschluss des Lieferverkehres im Zeitraum von 20 bis 7 Uhr". Hier fehlt ein Hinweis auf den Werktag bzw. den Ausschluss von Lieferungen an Sonn- und Feiertagen. Ich bitte um Anpassung.	Dies ist zutreffend. Die Begründung wird auf Seite 63 entsprechend ergänzt.
2.13	11. Ich sehe einen in der Planung bislang nicht gelösten Konflikt in der Süd-West- Ecke des Grundstückes. Hier ist ein Durchlass in der Lärmschutzwand geplant. Aufgrund der Hauptwasserleitung scheint es schwierig, diesen zu gründen. Zudem ist eine Begrünung aufgrund der Hauptwasserleitung nicht möglich. Ich bitte um Prüfung und Klärung, ob der Durchlass an dieser Stelle technisch möglich ist und wie mit der Begrünung verfahren werden soll	Die Gründungsart der Lärmschutzwand ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Die technische Umsetzung wird zwischen Vorhabenträger und dem Leitungsträger im Rahmen eines privaten Vertrages zur Umlegung der Wasserleitung geklärt.
2.14	Denn an anderer Stelle wird sowohl aus optischen als auch aus Gründen der Klimaverträglichkeit die Wichtigkeit der Begrünung betont.	Der Ausschluss von Begrünungsmaßnahmen innerhalb eines Leitungsrechtes beschränkt sich auf Bäume, da diese üblicherweise ein tiefes Wurzelwerk haben. Sonstige Begrünungen, wie Rasen, Bodendecker, Rankpflanzen oder Sträucher, sind hiervon ausgenommen. Die vorgesehene Begrünung der Lärmschutzwände

		mit Rankpflanzen steht dem Leitungsrecht nicht entgegen.
2.15	12. Nach wie vor fehlt eine Festsetzung, dass der Parkplatz mit einer Schranke zwischen 21:00 und 7:00 geschlossen wird. Ich bitte um Nachbesserung in der textlichen Festsetzung.	s. Abwägung 19 „Schallschutz“
2.16	13. Es heißt, der Bauhabenträger verfolgt mit dem Markt den Bautypus einer Markthalle als einem offenen, solitären Raum mit einer im Verhältnis zu seiner Grundfläche zu entwickelnden Höhe. Auch wenn es sich hier um einen bauhabenbezogenen B-Plan handelt, sollte doch eigentlich die Stadtplanung die Ziele vorgeben, oder nicht. Ich vermisse hier die Lenkung des Vorhabens durch die Stadtplanung.	s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“
2.17	14. Accotella fordert in seinem Gutachten, dass der Eingangsbereich des Neubaus zur Altimmobilie ausgerichtet wird. Dieses ist nicht der Fall. Ich bitte um Überplanung, um den Prinzipiellen Empfehlungen des Gutachtens von Accotella Folge zu leisten.	s.Abwägung 26 „Ausrichtung des Eingangsbereiches“
2.18	15. In der Anlage 7c der Beschlussvorlage zur Auslegung heißt es, dass eine Erweiterung der Verkaufsinnenfläche innerhalb des Bestandes aufgrund der Eigentümerstruktur nicht realistisch wäre. Dieses ist eine manipulative Behauptung, die der Wirklichkeit entbehrt. Wohl gibt es zahlreiche Eigentümer, doch es gibt einen Sprecher der Eigentümergemeinschaft, der von den Eigentümern legitimiert ist, zu verhandeln und zu entscheiden. An dieser Stelle entbehrt der Neubau einer Notwendigkeit also einer Grundlage.	Der Einwender verkennt offensichtlich die Rahmenbedingungen im Zusammenwirken der Rechte bei Miteigentumsgemeinschaften. Grundsätzlichen Entscheidungen, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, also auch bauliche Veränderungen, die sich auf das Erscheinungsbild der Gesamtanlage auswirken, muss die Eigentümergemeinschaft insgesamt zustimmen. Es ist der Stadt bekannt, dass diesbezüglich ein Sprecher der Eigentümergemeinschaft legitimiert worden sein soll, die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten auszuloten und zu verhandeln. Auch wenn die Eigentümergemeinschaft einer Baumaßnahme zustimmt, liegt jedoch die finale Entscheidung, ob entsprechende bauliche Maßnahmen ausgeführt und die erforderlichen Investitionen hierfür getätigt werden sollen, beim Eigentümer des betreffenden Sondereigentums/ Miteigentumsanteiles. Der Eigentümer des betreffenden Sondereigentums an dem entsprechenden Ladenlokal hat sich schriftlich geäußert, dass er sich dazu nicht in der Lage sieht.
2.19	16. Auch die Behauptung, dass REWE „selbst bisher keinerlei Kontakt mit der Stadtverwaltung aufgenommen [habe], um die Ernsthaftigkeit des Interesses an dem Standort zu untermauern" entbehrt der Wahrheit. REWE hat mit seinem Entwickler und seinem Architekten das Gespräch	Der in dem Gespräch vorgelegte Plan wurde von einem Vertreter der Bürgerinitiative Kanzlerfeld sowie einem selbständigen Architekten, der mit REWE bei anderen Projekten bereits zusammengearbeitet hat, vorgestellt. Die Planung war nicht von REWE initiiert oder beauftragt. An dem

	mit Stadtbaurat Leuer gesucht. Das Gespräch hat auch stattgefunden.	Gespräch hat auch kein Vertreter oder Entwickler der REWE teilgenommen.
2.20	Herr Leuer forderte von REWE im Anschluß Unterlagen im Detaillierungsgrad eines Bauantrages. Da die Firma Görge die Mietverträge der Altimmobilie um einen langen Zeitraum verlängert hatte, war es REWE nicht möglich und nicht zuzumuten, Geld für Planungen aufzuwenden, die erst in 10 Jahren Möglichkeit auf Realisation gehabt hätten. In der schnelllebigen Welt der Supermärkte war dieser Planungshorizont zu lang. Punkt 15 und 16 zeigen deutlich auf, wie wenig Neutralität die Planungen beinhalten. Hier bitte ich um Überarbeitung.	Die vorgelegte Planung sah eine bauliche Erweiterung des Gebäudes sowie eine Umorganisation der Stellplatzanlage vor. Seitens der Verwaltung wurde zugesagt, dass sobald eine belastbare Planung vorliegt, diese den zuständigen politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt werde, welche Standortplanung weiterverfolgt werden soll. Zu einer belastbaren Planung wäre u. a. erforderlich die verbindliche Erklärung aller betroffener Eigentümer, dass die Planung so umgesetzt werden soll sowie die verbindliche Erklärung des Investors, dass er den Markt ausbauen und betreiben will. Darüber hinaus wurde empfohlen, die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit einer solchen Maßnahme verbindlich im Rahmen einer Bauvoranfrage zu klären. Eine Bauvoranfrage hat nicht den Detaillierungsgrad eines Bauantrages und ist ein gängiges Mittel, um einzelne baurechtliche Fragen vorab verbindlich zu klären. Standortentwickler von Lebensmittelbetrieben wenden sich bei Projekten, die für sie interessant sind, in der Regel in Eigeninitiative an die Bauverwaltung. Dies auch in Fällen, wo die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit der Standortflächen noch nicht abschließend geklärt ist. REWE ist bezüglich des Altstandortes nicht mit der Verwaltung in Kontakt getreten.
2.21	17. Der Umsatz des bestehenden Marktes im Kanzlerfeld von 2,9 Millionen Euro, der sich im Gutachten von Accotella findet, läßt nicht den Eindruck aufkommen, dass der Laden am Existenzminimum wirtschaftet. Dieses wird aber als Vorwand genommen, überhaupt einen neuen Markt planen zu müssen. So entbehren die Planungen jeglicher Notwendigkeit. Ich bitte darum, den Bebauungsplan nicht zu beschließen.	Die Höhe des Umsatzes ist kein Indiz für die Rentabilität eines Marktes, sondern von weiteren Kriterien, wie Flächenleistung, Kassenproduktivität, Personal- und Nebenkosten abhängig. Die Betrachtung des Umsatzvolumens des vorhandenen und des geplanten Marktes in Relation zum Umsatzvolumen der benachbarten Nahversorgerstandorte spielt eine Rolle bei der Beurteilung möglicher durch das Planvorhaben ausgelöster Umsatzumverteilungen.
2.22		**<u>Vorschlag der Verwaltung</u>** Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird bezüglich der zeitlichen Begrenzung der Lieferzeiten auf Werktage sowie der Anzahl der geplanten Stellplätze korrigiert. Die weiteren vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

3	**Stellungnahme Nr. 3** **Schreiben von 2 *Namen* vom 03.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
3.1	bereits 2014, 2016 und 2017 haben wir zu den ausliegenden Bebauungsplänen für den geplanten Supermarkt Stellung genommen. Alle unsere Ausführung darin behalten ihre Gültigkeit.	Die Stellungnahmen sind in Anlage 7a lfd. Nr. 2 und Anlage 7b lfd. Nr. 26 sowie Anlage 7c lfd. Nr.5 der Beschlussvorlage 19-11742 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
3.2	Auch zur erneuten Auslegung der Pläne möchten wir wieder Stellung nehmen. Erst einmal bemängeln wir grundsätzlich das Vorhaben, einen Bolzplatz zu vernichten, der bei der nun wieder wachsenden Zahl an Kindern im Gebiet dringend benötigt wird.	s. Abwägung 12 „Bolzplatzersatz“
3.3	Außerdem bildet die Fläche den Landeplatz für den Rettungshubschrauber, der hier schon öfter gelandet ist und zur medizinischen Versorgung der Anwohner beigetragen hat.	s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“.
3.4	Das Erscheinungsbild des geplanten Görge-Marktes wurde zwar verändert, nun bildet Glas statt Blech den Baustoff, aber wir plädieren für ein Gebäude in Klinker-Bauweise, zur Not auch verputzt, das sich den vorhandenen Gebäuden anpasst. Es könnte dann ähnlich aussehen wie der ALDI-Markt in Lehndorf.	s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“
3.5	Zwar wurde laut Plan die Fahrtrichtung der LKW so vorgesehen, dass sie auf der Bundesallee in das Marktgelände einfahren und nach dem Ausladen über die Stauffenbergstraße hinausfahren, doch auch das ist eine unzumutbare Lärmbelästigung, wenn die LKW und Kleintransporter in großer Zahl über die Straße fahren, vor allem wenn sie zum Linksabbiegen an der Ampel warten müssen, die bei wenig Verkehr frühmorgens sehr langsam schaltet. Auch ist die Anlieferung bis 20.00 Uhr vorgesehen, was einer erheblichen Lärmbelastung gleichkommt.	s. Abwägung 16 „Lieferverkehr“ s. Abwägung 19 „Schallschutz“
3.6	Dazu kommt, dass die Stauffenbergstraße eine 30er-Zone ist und auch aufgrund ihrer schmalen Bauweise nicht dafür gedacht ist, haufenweise LKW aufzunehmen. Morgens im Berufsverkehr kommt es schon jetzt häufig zum Stau bei der Ausfahrt auf die Bundesallee, da dort dann nur Schritttempo gefahren wird.	Bei der Dimensionierung der Stauffenbergstraße wurde die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge, Rettungswagen, Umzugswagen etc. grundsätzlich berücksichtigt. Von der prognostizierten Anzahl von Lieferungen mit 2 LKW und 8 Lieferfahrzeugen am Tag sind nur marginale Auswirkungen auf den Verkehrsablauf zu erwarten.
3.7	Laut Zeichnung ist vorgesehen, dass die Einfahrt der PKW auch über die Stauffenbergstraße stattfinden soll. Dagegen möchten wir Einspruch erheben, da sich dann sicher viele Kunden nicht die Mühe machen werden, die schon knapp bemessenen Parkplätze auf dem Markt-Gelände aufzusuchen, sondern direkt an der Stauffenbergstraße parken werden, was uns Anwohner zusätzlich belastet. Das Angebot an Parkflächen ist vor unserem Haus ohnehin sehr begrenzt.	Auch wenn nur eine fußläufige Erschließung von der Stauffenbergstraße erfolgen würde, könnten Kunden im Umfeld Parkplätze an der Stauffenbergstraße nutzen wollen. Üblicherweise parken Kunden möglichst nah am Eingangsbereich und der Einkaufswagenabstellfläche, um den Transport der eingekauften Waren zu optimieren. Eine Inanspruchnahme von einzelnen Parkplätzen im Straßenraum der Stauffenbergstraße ist allenfalls zeitweise

		vor besonderen Feiertagen zu besorgen. Dies stellt im Jahresverlauf ein seltenes Ereignis dar und kann insofern toleriert werden.
3.8	Daher sollte die Zufahrt zum Markt ausschließlich von der Bundesallee her erfolgen.	s. Abwägung 14 „Zufahrt nur über Bundesallee oder Stauffenbergstraße“
3.9	Außerdem wäre das Linksabbiegen der PKW an der vorgesehenen Stelle ein Problem, da auf der Straße gar nicht der Platz ist für eine zusätzliche Linksabbieger-Spur Richtung Supermarkt. Es würde regelmäßig zu Stau und Gehupe kommen, was uns Anwohner zusätzlich belasten würde.	Bei den bestehenden Wegebeziehungen ist davon auszugehen, dass über die Stauffenbergstraße insbesondere Kunden als Linksabbieger zufahren, die über die Adolf-Bingel-Straße kommen. Dies betrifft nur einen kleinen Einzugsbereich des Kanzlerfeldes. Insofern sind Staus aufgrund des Linksabbiegeverkehrs auf der Stauffenbergstraße nur im Ausnahmefall zu befürchten.
3.10		**Vorschlag der Verwaltung:** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
4	**Stellungnahme Nr. 4** **Schreiben von *Name* vom 27.05.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
4.1	Wieder soll ein Naturgrundstück, das ein wertvolles Rückzugsgebiet für Tiere und Bewohner ist, dem Kommerz eins Kaufmannes geopfert werden, obwohl das bestehende EKZ David-Mansfeld-Weg ausreichend und erweiterungsfähig wäre. Es folgt dem Schlosspark, Ärztehaus Ritterbrunnen, Flughafenerweiterung und weiteren Bauvorhaben in Braunschweig.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“ s. Abwägung 4 „Erweiterung der Verkaufsfläche am Altstandort“
4.2	Ferner wurden keine der zahlreichen Alternativen ohne Beeinträchtigung der Anlieger geprüft, sondern dieser Standort ohne Beteiligung der Öffentlichkeit ausgekungelt. Falls nicht noch die Vernunft siegt und sich dieses Bauvorhaben noch verhindern lässt, habe ich folgende Einwände:	s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“
4.3	In einer Zeit, in der für Insekten, Wildbienen und gegen Schottergärten gekämpft wird, soll ein schönes Naturgrundstück mit gesundem Baumbestand von 27 Bäumen, mit einem Stammumfang von 50 cm bis 250 cm und unzähligen Bäumen mit geringem Umfang geopfert werden, außerdem viele blühende Hecken und Büsche. Eine Wiese mit Blumen soll zubetoniert werden. Die Nachpflanzungen von 6 Bäumchen in Parkpaletten kann dies nicht ausgleichen.	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“ s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“
4.4	Die Verwaltung hat noch nicht verbindlich geklärt, welche Bäume erhalten werden.	Die Bäume, die unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung erhalten werden können und sollen, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt und fließen in den Inhalt einer späteren Baugenehmigung ein.

4.5	Eine Nachpflanzung am Peterskamp nützt den Kanzlerfeldern wenig, zumal die Abgasbelastung durch den Parkplatz steigen wird und durch die fehlenden Bäume nicht ausgeglichen werden kann.	s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“
4.6	Die von mir in den vorherigen Bebauungsplänen vorgebrachten Einwände in Bezug auf Verkehrsanschluss, Lärmbelästigung und Öffnungszeiten des geplanten Marktes halte ich weiterhin Aufrecht.	Die Stellungnahmen sind in Anlage 7a lfd. Nr. 31 sowie Anlage 7c lfd. Nr.16 der Beschlussvorlage 19-11742 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
4.7		**Vorschlag der Verwaltung:** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
5	**Stellungnahme Nr. 5** **Schreiben von *Name* vom 27.05.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
5.1	An den Oberbürgermeister der Stadt Braunschweig Herrn Markurth persönlich Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39 Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, nach drei öffentlichen Auslegungen befindet sich das Bebauungsplanverfahren zum Supermarktneubau Kanzlerfeld nunmehr im vierten Verfahren, und dazu möchte ich Ihnen gern eine Rückmeldung als Bürgerin zukommen lassen.	Wird zur Kenntnis genommen.
5.2	Das Vorhaben ist mehr als „umstritten", ca. 1300 KanzlerfelderInnen haben sich bereits vor Beginn der Planung mit ihrer Unterschrift gegen diesen Neubau ausgesprochen. Eine wahre Flut von qualifizierten Einwendungen wurde im Rahmen der bisherigen drei Auslegungen gemacht, ich war davon beim Sichten der Abwägungstabelle sehr beeindruckt. Die Standardantwort der Verwaltung auf die meisten kritischen Anmerkungen ist leider ein knappes „Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes".	Mit der Aussage „Die Standardantwort der Verwaltung auf die meisten kritischen Anmerkungen ist leider ein knappes ‚Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes‘", wird der Eindruck vermittelt, es hätte keine inhaltliche Auseinandersetzung mit den jeweiligen Einwendungen gegeben. Dies ist so nichtzutreffend. Jede vorgebrachte Einwendung wurde bewertet und mit anderen Belangen abgewogen. Zu jedem einzelnen Argument wurde eine entsprechende Stellungnahme verfasst. Dass nicht alle vorgetragenen Argumente schwerer wiegen und sich gegenüber anderen betroffenen Belangen durchzusetzen vermögen, liegt in der Natur der Sache. Die Aussage: „Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes" ist so nicht zutreffend, vielmehr ist der nunmehr vorliegende Bebauungsplanentwurf das Ergebnis eines umfangreichen Abwägungsprozesses. Darüber hinaus s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“

5.3	Es wurde lediglich sehr viel Mühe darauf verwandt, die aktualisierte Planung - und sei es nur auf dem Papier - einigermaßen gerichtsfest zu machen, und selbst das geschah erst auf massiven öffentlichen Druck.	Diese Aussage wird den umfangreichen Änderungen der Planung zur vierten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gegenüber der Fassung der dritten Auslegung nicht gerecht. Das Erfordernis der Verlagerung des vorhandenen Lebensmittelbetriebes auf die andere Seite der Bundesallee und Vergrößerung der Verkaufsfläche hat sich nicht erübrigt, insofern ist eine Fortführung der Planung gerechtfertigt. Gleichwohl wurde unter anderem aufgrund der vielfach aus der betroffenen Nachbarschaft vorgetragenen Wünsche umfangreiche Änderungen bei der Gestaltung und der Kubatur des geplanten Bauvorhabens vorgenommen.
5.4	Für eine Verwaltung mag das reichen, für die Politik jedoch nicht! Von den politisch Verantwortlichen erwarte ich eine Orientierung am Gemeinwohl und die Berücksichtigung der Interessen aller Bürger. Korrekturmöglichkeiten einer verfehlten Planungsidee hat es in den vergangenen Jahren immer wieder gegeben.	Das Gemeinwohl ist einer von vielen zu beachtenden Belangen, dem durchaus ein besonderes Gewicht einzuräumen ist. Allerdings erschöpft sich das Gemeinwohl nicht in der persönlichen Betroffenheit direkt benachbarter Anlieger oder einer besonders vehement vorgetragenen Abwehrposition. So ist auch eine große Gruppe zu beachten, die sich zwar nicht lautstark Gehör verschafft, sich aber in einer Unterschriftenliste positiv zur Planung positioniert. Darüber hinaus ist dem Gemeinwohl gleichermaßen zuzurechnen, dass mit der Realisierung der Planung die Betroffenheit anderer Anlieger z.B. des Altstandortes durch weiter steigende Immissionen bei einer etwaigen Vergrößerung der Verkaufsfläche oder z.B. in der Nachbarschaft anderer Einkaufsbereiche benachbarter Stadtteile durch zusätzlichen, vermeidbaren Verkehr, bei steigender Unattraktivität des Altstandortes oder dessen Aufgabe, nicht unverhältnismäßig ansteigt. Das Gemeinwohl und die diesbezügliche Wertung im Zusammenspiel anderer betroffener Belange lässt sich nicht auf die einfache Formel „Erhalt einer öffentlichen Grünfläche und Erhalt des Altstandortes“ reduzieren. Darüber hinaus s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“
5.5	Stattdessen hat sich der Eindruck massiver Klientelpolitik im Interesse sogenannter „Investoren" verfestigt, hier der mit der Firma Görge verbundenen Lauwig GmbH.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“
5.6	Im Ergebnis wird eine städtische Grünfläche in guter Lage für kommerzielle Zwecke privatisiert, während im Kanzlerfeld z.B. jegliche	s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“

	Vorhaltefläche für Altenbetreuungseinrichtungen fehlt.	
5.7	Als Begründung muss herhalten, dass die neu geplante Verkaufsfläche von 1070qm angeblich für die Nahversorgung unverzichtbar sei gegenüber der bisherigen von 670qm im bestehenden Einkaufszentrum. Für diesen letztlich geringen Zuwachs an Verkaufsfläche wird eine städtische Grünfläche platt gemacht und komplett versiegelt in Zeiten, in denen der Klimawandel einen Richtungswechsel dringend erfordert.	Eine Erhöhung der Verkaufsfläche um ca. 60 % ist nicht als nur geringer Zuwachs zu bezeichnen. Darüber hinaus s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“
5.8	Der Sozialpsychologe Harald Welzer hat mal treffend gesagt, Änderungen kämen nicht ,,from inside the box". Das stimmt, deshalb ist bürgerschaftliches Engagement unverzichtbar. Aber etablierte Apparate in Politik und Verwaltung sollten doch zumindest Impulse von außen wahrnehmen und positiv einbeziehen, sonst verlieren sie ihre Zukunftsfähigkeit.	Bürgerbeteiligung ist ein wesentlicher Baustein innerhalb eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens und hat in diesem Planungsverfahren zu mehreren umfangreichen Korrekturen geführt.
5.9	Falls Sie das nicht glauben: nehmen Sie die Ergebnisse der Europawahl für SPD und CDU wahr!	Wird zur Kenntnis genommen.
5.10		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
6	**Stellungnahme Nr. 6** **Schreiben von *Name* vom 30.05.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
6.1	**Vorbemerkung:** Das Kanzlerfeld ist überwiegend ‚Reines Wohngebiet' geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und 1-geschossige Teppichbebauung mit vielen Gärten. Es gibt einige 3 - 4 geschossige Wohnhäuser, am David-Mansfeld-Weg stockwerkweise höhengestaffelt, die um das EKZ mit diesem als ‚Allgemeines Wohngebiet' festgeschrieben sind. Die Wohnqualität ist hoch, v. a auch durch Grünanlagen zwischen den Wohngebieten und die Anbindung an den ÖPNV auf der Bundesallee, die die südlichen von den nördlichen Quartieren trennt. Ein Konflikt ist vorprogrammiert, wenn in einem Gebiet, das weitgehend durch Festsetzungen in B-Plänen einheitlich gestaltet ist, auf einer freien Grünfläche im WR ein großer Lebensmittelmarkt als Vollversorger entstehen soll und die Baumasse des Marktgebäudes im krassen Verhältnis zu den kleinteiligen EF steht. Mit Liefer- und Kundenverkehr, Schallschutzwänden wegen Lärmbelästigung, den erforderlichen Parkplätzen und Zufahrtstraßen muss das Grundstück voll ausgenutzt werden bis auf Reststücke für Grünstreifen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

	Da das geplante Markgebäude sich durch exklusive, attraktive Architektur von der Konkurrenz unterscheiden soll, der derzeitige Ankermieter mit vergrößertem Warenangebot nur umzieht, wird die Kundenzahl steigen und der Verkehr zunehmen. Aber für den größeren Teil der Bewohner, v. a. für Ältere, Behinderte und Kinder werden die Wege weiter und die Überquerung der Bundesallee mühsam und unübersichtlich trotz der geplanten ‚Querungshilfe' mitten im fließenden Verkehr zwischen Ampel- Kreuzung und beidseitigen Ein/Ausfahrten.	
6.2	**Stellungnahme:** Der zur 4. Auslegung vorgelegte B-Plan bringt einige wesentliche Verbesserungen des Marktgebäudes, der Parkplätze und Zufahrten, der südlichen Schallschutzmauer und der restlichen Grünflächen: Das Gebäude ist schmaler (statt 34 ‚nur' noch 32 m breit), in der Höhe gestaffelt, die herausragende Rotunde kleiner mit begrüntem Dach, zu den öffentlichen Straßen durch Glasflächen gegliedert, Solaranlagen nur auf den niedrigeren Anbauten, Außenreklame mit Beleuchtung begrenzt, sowie Baumaterial und Farbgebung der Umgebung angepasst. Die störende Gebäudetechnik verschwindet vermutlich im Keller; die Fahrgassen zwischen den Parkplätzen sind breiter; mehr Behinderten- und Fahrradparkstände; der Parkplatz soll nachts nicht genutzt werden dürfen; die südliche Schallschutzmauer ist niedriger und steht nicht mehr auf der Grundstücksgrenze, ist so besser zu begrünen; der nördliche Fußweg wird breiter.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
6.3	**Es bleibt:** Der Verlust an Biodiversität durch die maximale Ausnutzung des Geländes ist schmerzlich: Bis aus Stämmchen mit 6 cm Durchmesser großkronige Bäume gewachsen sind, vergehen 10 Jahre. Hasen, Igel, Fledermäuse, Spechte, Hamster, die alle auf dem Plangebiet ansässig wurden (trotz öffentlicher Zweifel in den Begründungen), sind dann für immer weg. Sogar Rehe wurden gelegentlich beobachtet. Amseln, Meisen, Rotkehlchen, Tauben, Maikäfer, Wespen u.ä. werden vielleicht wiederkommen.	s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“
6.4	Durch die Bauarbeiten sind mögliche Funde aus dem Geschiebe der eiszeitlichen Endmoräne auch verloren.	Nach Aussagen des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege werden nach derzeitigem Kenntnisstand für den Aspekt der Bodendenkmalpflege keine archäologischen Belange berührt. Sofern bei Bauarbeiten unerwarteterweise dennoch Archäologische Funde auftreten, so sind diese nach

		§ 14 NDSchG unverzüglich den zuständigen Stellen anzuzeigen.
6.5	**Weiterhin muss bemängelt werden:** 1. Fällen eines Baumes für 3 Fahnenmasten.	Der Baumstandort ist aufgrund der unmittelbaren Lage an der Ausfahrt beeinträchtigt. Der bisher vorgesehene Standort für die Fahnenmasten an der nordwestlichen Gebäudeecke des Marktes wurde von mehreren Einwendern in Bezug auf die Lage an der Kreuzung und der Nähe zu geplanten Baumpflanzungen moniert. Da der Baum an der Zufahrt zur Bundesallee aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Durchfahrt durch die damit verbundene Euinschränkung der Vitalität nicht zu halten ist, wurde der Standort für die Fahnenmasten an die Zufahrt verlegt.
6.6	2. Knapp bemessene Einhausung für LKW und andere Lieferfahrzeuge.	Die geplante Einhausung ist ausreichend.
6.7	3. Nur max. 1,25 m breiter Durchgang vom östlichen zum westlichen Parkplatz und Eingang, Zwei Einkaufwagen oder Rollatoren können nicht aneinander vorbei.	Eine Mindestbreite für den Durchgang ist rechtlich nicht vorgegeben. Der Abschnitt des Durchganges mit der geringen Breite erstreckt sich auf ca. 5 m und ist von beiden Seiten voll einsehbar. Insofern ist ein wechselseitiges Passieren im Begegnungsfall mit Einkaufswagen, Kinderwagen oder Rollator zumutbar.
6.8	4. Keine Festlegung zur Begrenzung der Lichtemission auf Parkplatz und Zufahrt während der Öffnungszeiten bei Dunkelheit.	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. Ein Regelungserfordernis auf der Ebene der Bauleitplanung ist nicht erkennbar.
6.9	5. ‚Kürze' der Parkplätze 4.30 m bei nur 2.50 m Breite, zu wenig für SUV's und Kinder in Sitzen anschnallen.	s. Abwägung 15 „Ruhender Verkehr“
6.10	6. Ein-/ Ausfahrt zur Stauffenbergstr. an einem Abschnitt nur 5,00 m breit: zu schmal für zwei sich begegnende PKW.	Ein Begegnungsverkehr für PKW ist grundsätzlich möglich.
6.11	7. Vor dem Ladeneingang,wo besonders viel Fußgängergewimmel sein wird: Fahrstreifenverengung durch Fahrradgestelle (siehe Zeichnung).	Bei der Darstellung der Fahrradabstellplätze handelt es sich um eine schematische unvermaßte Anordnung mit zeichnerischer Ungenauigkeit. Bei der Ausführung der PKW-Stellplatzanlage ist die erforderliche Mindestbreite der Fahrbahn von min. 5,5 m (Rückstoßfläche von Stellplätzen) zu beachten.
6.12	8. Anlieferung durch 2 LKW und 8 kleinere Lieferwagen täglich sind eine erhebliche Belastung der öffentlichen Straßen und des Kundenverkehrs.	s. Abwägung 16 „Lieferverkehr“ s. Abwägung 19 „Schallschutz“

6.13	9. Schallschutzmauer in Verlängerung der LKW-Einhausung auf der Zeichnung weniger als 6 m lang.	Die Darstellung der Lärmschutzwand südlich der Ladezone ist maßstabsgerecht mit 6 m Länge dargestellt.
6.14	10. In den Zeichnungen hat die Rotunde keinen Dachüberstand, aber im Schnitt!	Der Detaillierungsgrad bei den Zeichnungen entspricht nicht der Genauigkeit von Bauantrags- oder Ausführungszeichnungen. Die Darstellung der Ansichten und des Schnittes im Vorhaben- und Erschließungsplan dienen der Darstellung der städtebaulich relevanten Auswirkung und Gestaltung des Bauvorhabens. Dabei spielen Details wie die Dimensionierung des Dachüberstandes nur eine untergeordnete unwesentliche Rolle. Etwaige diesbezügliche zeichnerische Ungenauigkeiten sind nicht bebauungsplanrelevant.
6.15	11. Die Visualisierung zeigt auf ca 85% der Bildfläche nur Himmel, Straße, Bäume. Die restlichen ca 15 % reichen nur für eine Gebäudeecke. So ergibt sich kein Eindruck der tatsächlichen Situation und der Verhältnismäßigkeit des neuen Gebäudes zu den Einfamilienhäusern in der Nachbarschaft.	Für die Darstellung der städtebaulichen Auswirkung des Bauvorhabens sind die üblichen zweidimensionalen zeichnerischen Darstellungen in Form von Lageplan und Ansichtszeichnungen mit schematischer Darstellung der Nachbarbebauung völlig ausreichend. Die Visualisierung ist eine zusätzliche fotorealistische Bildgebung, um die perspektivische Wirkung des Baukörpers unterstützend abzubilden. Dabei folgt sie der Gesetzmäßigkeit der perspektivischen Projektion. Wenn dabei in der Bildebene der Flächenanteil des Bauvorhabens im Vergleich zu der Umgebung relativ gering ist, so ist dies im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren völlig irrelevant.
6.16	12. Die fußläufige Erreichbarkeit wird für die meisten Einwohner größer. (1000 m in 10 Minuten zu gehen - siehe Begründungen - schaffen nur Sportler, selbst Kunden im mittleren Alter nicht, aber das Auto !!	Die fußläufige Entfernung zwischen den Eingangsbereichen des alten und des neuen Standortes beträgt ca. 100 m. Bisher war der Weg für die Anwohner des südlichen Kanzlerfeldes um diesen Betrag länger. Künftig wird der Weg für die Anwohner des nördlichen Kanzlerfeldes um diesen Betrag länger. Auch wenn im nördlichen Bereich des Kanzlerfeldes die Anzahl der Anwohner statistisch etwas höher liegt und damit ein etwas höherer Anteil der Bevölkerung von der Verlagerung des Standortes betroffen ist, ist dies zumutbar.
6.17	13. Durch die Inanspruchnahme eines Streifens des öffentlichen Fußweges mit Zufahrt zu den Häusern Nr.1und 2 des Fr.-Rosenbruch-Weges werden die Eigentümer, die ohnehin am meisten unter den Folgen des Neubaus in ihrer Lebensqualität auf eigenem Grundstück benachteiligt werden, ein weiteres Mal besonders geschädigt.	s. Abwägung 17 „Inanspruchnahme von Flächen des Franz-Rosenbruch-Weges“

6.18	14. Auf der Stauffenbergstr. stehen der langen Front des Marktgebäudes 3 kleine eingeschossige, giebelständige EF mit Vorgarten gegenüber. Die Hälfte der Giebelfront ist auch noch zurück versetzt. Deren Giebelhöhe von ca 8 m zum Beschönigen der Traufhöhe von 7,55 m der 35 m langen Rotunde als Vergleich heranzuziehen, ist nicht gerechtfertigt. Das ist schlicht falsch.	s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“
6.19	**Dringende Forderungen zur Festsetzung im Bauvertrag der Stadt BS mit dem Eigentümer:** a. Rad-/ Fußweg nördlich des Plangebietes mit deutlich markierten getrennten Fahr- bzw. Gehstreifen und Verlängerung bis mindestens Bushaltestelle Paracelsusstraße.	Die Verlagerung des Lebensmittelbetriebes von der Nord- auf die Südseite der Bundesallee wirkt sich auf dem Abschnitt des gemeinsamen Fuß- und Radweges auf der Südseite der Bundesallee zwischen dem lichtsignalgeregelten Fußgängerüberweg Ecke Staffenbergstraße und der Zufahrt zum Marktstandort im Hinblick auf die Nutzungsintensität aus. Dem wird Rechnung getragen, indem der Weg auf 2,5 m verbreitert wird. Das Erfordernis einer darüber hinaus gehenden baulichen Erweiterung durch die Anlage von getrennten Fuß- und Radwegflächen wird nicht gesehen.
6.20	b. Festsetzung der Größe und Zeit der zulässigen Lichtemissionen auf Parkplatz und Gebäuden.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 6.8.
6.21	c. Rigolen sind unbedingt erforderlich bei starken und langen Regenfällen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.7.
6.22	d. Schranken an Parkplatzeinfahrt nach Ladenschluss, wenn dort nachts Ruhe sein soll.	s. Abwägung 19 „Schallschutz“
6.23	e. Grünstreifenpflege für das Gebiet zwischen der 3.50 m hohen Schallschutzwand und der Grenze zu den Häusern Bergiusstr. 2 e und f	Für die Pflege des betreffenden Grundstücksstreifens ist grundsätzlich der jeweilige Eigentümer zuständig. Eine darüberhinausgehende vertragliche Regelung ist nicht erforderlich.
6.24	f. Das Reklamebild im Fenster zur Stauffenbergstr. sollte kleinteilig, vielfältig und öfter wechselnd sein. Auch ein Teller mit einer schönen Mahlzeit, die fast die ganze Scheibe ausfüllt, täglich und mehrere Tage lang anzusehen, wird zur Zumutung (siehe Zeichnung).	Die Ausgestaltung von Reklamebildern und Wechselhäufigkeit kann weder durch eine örtliche Bauvorschrift noch durch einen Durchführungsvertrag geregelt werden. Die Inhalte von diesbezüglichen Regelungen beschränken sich insbesondere auf die Art von Werbung an der Stätte der Leistung, der Größe, der Lage, Beleuchtung und mögliche Verkehrsgefährdung.
6.25	g. Die lt. Festsetzungen zulässige Reklamefläche pro Gebäudefront ist für die kleineren Flächen der Südseite, neben der PKW-Ein-und Ausfahrt zu viel.	Diese Auffassung wird nicht geteilt. Im Übrigen ist die Fläche nur von Personen einsehbar, die sich im Bereich der Zu- und Ausfahrt bewegen. Aufgrund der Lärmschutzwand entlang des Franz-Rosenbruch-Weges sind hierdurch verursachte visuelle Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbebauung ausgeschlossen.

6.26	f. Der westlichste große Lindenbaum der alten Allee, nahe der Fahrbahn der Bundesallee, muss erhalten bleiben.	Der betreffende Lindenbaum liegt außerhalb des Baugrundstückes und außerhalb des durch Baumaßnahmen auf der öffentlichen Verkehrsfläche direkt betroffenen Einwirkungsbereiches. Ein diesbezüglicher Regelungsbedarf wird nicht gesehen.
6.27	**Zu den Begründungen:** Manche Fakten zu Verkehr, Grünentwicklung, Gebäude, Belästigung der Umgebung werden je nach Zusammenhang unterschiedlich, mal gut oder wieder schlecht, bewertet. Aus verschiedenen Beschreibungen in der Begründungen zum Bebauungsplan geht hervor, dass das Warenangebot nicht nur aus Nahrung und Genuss (920 m2) sowie Drogerie und Parfümerie (150m2) besteht, sondern auch Bürobedarf, Schreibwaren, Zeitungen u. Zeitschriften, Tabak mit Zubehör, und Blumen angeboten werden. Damit hofft der Betreiber statt ca 35 % Kaufkraft aus dem Kanzlerfeld wie zur Zeit, in Zukunft bis zu ca 50 % in Zukunft abschöpfen zu können. Wirtschaftliche Einbrüche in den Nachbarstadtteilen wären kaum zu vermeiden. Bei diesem vielfältigen Warenangebot wird sich kein Bäcker, Blumenladen, Restaurant, Drogerie o.ä. im bestehenden EKZ wirtschaftlich betreiben lassen,selbst die Apotheke hat Einbußen bei freien Medikamenten.	Die genannten Warensortimente gehören insgesamt zur wohnungsnahen Versorgung und werden üblicherweise ebenfalls von Lebensmittelsupermärkten im Sortiment geführt. Der geplante Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb soll der Nahversorgung dienen. Eine Differenzierung bei der Zulässigkeit von Waren des täglichen Bedarfes im Sinne eines Konkurrenzschutzes innerhalb des im Zentrenkonzeptes festgelegten Nahversorgungsbereich ist nicht möglich.
6.28	Der Betreiber des neuen Marktes hat angeboten, auf ca 400 m2 seiner alten Geschäftsfläche einen Getränke-Markt einzurichten. Das wird nicht als langfristige Lösung angesehen, denn wer im neuen schöneren, größeren Markt eingekauft hat, wird die Getränke auch gleich mitnehmen	s. Abwägung 6 „Nachnutzung am Altstandort“
6.29	Das Versprechen, den EDEKA-Markt in Lehndorf 10 Jahre sicher zu halten, ist keine gute Zukunftsvision.	s. Abwägung 3 „Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und Grundstücksverkaufs“
6.30	Da eine größere Zahl der Vertreter im Rat und die Bauverwaltung Braunschweig die Veränderungen des Kanzlerfeldes durch den Umzug des EDEKA-Marktes und die Vergrößerung von einem Nah- zu einem Vollversorger trotz aller Probleme gut finden, wäre es wünschenswert, wenn Rat und Stadt aus dem Grundstückserlös die Neuansiedlung kleinerer, inhabergeführter Betriebe im zentralen EKZ in allen Belangen und finanziell unterstützen.	s. Abwägung 6 „Nachnutzung am Altstandort“ Eine finanzielle Unterstützung einzelner Betriebe ist ausgeschlossen.
6.31	Ich hoffe, dass meine Anregungen, Mängel und Forderungen bei der weiteren Planung und vertraglichen Sicherung berücksichtigt werden können.	Die vorgelegte Stellungnahme wird insofern berücksichtigt, als dass sie mit weiteren Belangen abgewogen wird. Die vorgebrachten Belange bewirken jedoch keine Änderung des Bebauungsplanes.

6.32		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplan-entwurfes.
7	**Stellungnahme Nr. 7** **Schreiben von *Name* vom 08.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
7.1	Hiermit möchte ich weiterhin Einspruch gegen das Bauvorhaben einlegen: Hauptargument ist für mich und meine Familie die Vesiegelung wertvollem Naturboden, der unnötig ist.	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“ s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“
7.2	Der Einkaufsmarkt ist vorhanden, reicht und muß nicht erweitert werden. Die grüne Umgebung wir und ist für uns eine wichtige frage.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“
7.3	Die Zukunft zu vernichten ist eine immer wichtigere Frage, siehe auch die neuen Proteste. Die Aufstellung der Fragen an die Verwaltung deckt auch unser Interesse. Wir bitte Sie herzlich, die Bebauung auf diesem herlichen Gelände zu verbieten.	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“
7.4		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplan-entwurfes.
8	**Stellungnahme Nr. 8** **Schreiben von *Name* vom 13.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
8.1	Hiermit möchte ich Einspruch erheben gegen die geplante Bebauung der Freifläche am Franz-Rosenbruch-Weg durch den Neubau des Görge-Marktes Kanzlerfeld. Durch den Seitenwechsel sind Behinderungen des fließenden Geradeausverkehrs durch die erhöhte Anzahl an Abiegern aus beiden Richtungen an der Kreuzung Bundesallee - Stauffenberstraße zu erwarten.	s. Abwägung 13 „Erschließung“
8.2	Und was sind dann die weiteren Pläne für das jetzige Einkaufszentrum? Noch ein Bäcker? Davon gibt es mittlerweile genug im Kanzlerfeld/ Lehndorf!	s. Abwägung 6 „Nachnutzung am Altstandort“
8.3	Wo im Kanzlerfeld oder ortsnah wird der Ausgleich für die dann zukünftig versiegelte Grünfläche vorgenommen? Am anderen Ende der Stadt hilft es den Anwohnern hier nur unzureichend bis gar nicht!	s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“
8.4	Wo wird ortsnah ein Ausweichplatz für den Bolzplatz geschaffen?	s. Abwägung 12 „Bolzplatzersatz“
8.5	Also ich bin regelmäßig Kunde in diesem Markt an seinem jetzigen Standort! Der Parkplatz ist ok. Bisher habe ich dort auch alles bekommen, was ich benötigt habe. Was ein größerer Markt mir an Vorteilen zu den oben beschrieben Nachteilen bringen soll, erschließt sich mir nicht. Ich bin sogar der Mei-	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“ Eine bloße Renovierung des vorhandenen Marktes ohne Erweiterung der Verkaufsfläche wird nicht ausreichen.

	nung, das der aktuelle Markt durch eine Renovierung auch dem aktuellen Käufer-Geschmack gut angepasst werden kann.	
8.6	Und ich Frage mich, ist ein Spirituosenregal von min. 2x 5m mit x verschiedenen Sorten an hochprozentigem Alkohol in diesem Ortteil mit überwiegend älteren Menschen und jungen Familien wirklich notwendig und lukrativ? Ich denke nicht!	Innerhalb des Lebensmittelwarensortimentes lässt sich mit Mitteln der Bauleitplanung eine weitere Differenzierung einzelner Lebensmittel- oder Getränkegruppen nicht steuern.
8.7	Und wie passen die Neubaupläne mit den gerade erst wieder reduzierten Öffnungszeiten von 21:00Uhr auf 20:00 Uhr zusammen? Es ist doch eher ein Zeichen dafür, dass es sich nicht lohnt, den Markt länger geöffnet zu halten.	Die Öffnungszeit von 8:00 bis 21:00 Uhr bei der Neubauplanung stellt die maximal mögliche Öffnungszeit dar, die auch bei den schalltechnischen Betrachtungen zugunde gelegt wurden. Ob der Betreiber das Spektrum voll ausschöpft, bleibt ihm überlassen. Dass die Öffnungszeit am Altsandort reduziert wurde, spricht letztlich dafür, dass die Rentabilität des vorhandenen Marktes tatsächlich eingeschränkt ist.
8.8	Auch die Nähe des Rewe/ Penny Marktes in Watenbüttel und des anderen Edeka am Saarplatz lässt mich vermuten, das nach der anfänglichen Neugier, sich keine wesentlich erhöhte Frequentierung des neuen Marktes einstellen wird. Dann steht dort ein riesiger Markt, der nicht rentabel ist und die Grünfläche ist verloren! Ich denke, dem Ortsteil, der Natur und den Bewohnern ist dort mit einer Wildwiese mehr geholfen, als mit einem weiteren Shoppingtempel!	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“ s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“
8.9		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
9	**Stellungnahme Nr. 9** **Schreiben von *Name* vom 13.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
9.1	Leider zeigt sich,daß sich Stadt, Investor/ Mieter Görge nicht überzeugen ließen, den bisherigen Standort zu halten, zu fördern und zu verbessern. Viele Menschen hatten das erwartet!	Wird zur Kenntnis genommen.
9.2	Die Neuauslegung mit wenigen Änderungen lassen weiterhin befürchten,daß auftretende starke Belastungen und Störungen hinsichtlich Verkehr, Luft, Lärm,Licht etc. auftreten - nun auch noch vermehrt durch extra Getränkehandel auf beiden Seiten der Straße.	Die durch das geplante Bauvorhaben verursachten Auswirkungen wurden hinreichend in der Begründung und im Umweltbericht dargelegt, bewertet und abgewogen. Im Rahmen des Umweltberichtes wurden umfangreiche Maßnahmen zum Immissionsschutz sowie zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet.
9.3	Schlimm ist natürlich der Wegfall der schönen Freizeitfläche/ Bolzplatz mit Bäumen, Bü-	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“ s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“

	schen und Getier. Für einen akzeptablen Ausgleich ist hier nicht gesorgt und die Wohnqualität wird beeinträchtigt. Aber es soll ja alles hinnehmbar sein. Leider!	
9.4		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
10	**Stellungnahme Nr. 10** **Schreiben von *Name* vom 13.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
10.1	In den aktualisierten Kapiteln des obigen Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Franz- Rosenbruch-Weg“, OE 39 sind detaillierte Kenntnisse der für die Umgebung negativen Auswirkungen des Bebauungsplanes seitens des Fachbereichs vorhanden. Das ist einerseits positiv, andererseits werden aber die in den Kapiteln „Prognosen über Zustände bei Durchführung der Planung" entstehenden Immissionen bei Realisierung, ausnahmslos als geringfügig oder marginal beeinträchtigend dargestellt.	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“
10.2	Die Prognosen für die Zukunft beziehen sich auf Urteile bzw.Gutachten aus den Jahren 1992 bis 2015, und auf Örtlichkeiten, wie Stadtmitte! Diese Annahmen erwecken Zweifel aber kein Verständnis.	Die Prognosen basieren auf den jeweiligen aktuellen Fachbeiträgen. s. Abwägung 18 „Verkehrsbedingte Schadstoffbelastung“
10.3	Werden zukünftige Kundenzahlen überschlägig im Verhältnis der Verkaufsflächen hochgerechnet, so grenzt das an Gutgläubigkeit, aber nicht an Glaubwürdigkeit.	s. Abwägung 20 „Kundenprognose“
10.4	Und dass „alle baulichen Veränderungen und Auswirkungen durch diesen Neubau" zu einer normalen Siedlungsentwicklung gehören, ist für uns Anwohner des bestehenden Stadtteiles nicht verständlich. Allein die Annäherung an den Gebäudekomplex mit seinen hohen Mauern, erweckt kein wohnliches Siedlungsgefühl. Ist dann der Parkplatz erreicht, umgeben von Lärmschutzwänden mit 2,20 m und 3,50 m Höhe, hat der Kunde einen bedrückenden Gefängnishof-Eindruck, aber keinen Einkaufsdrang.	s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“
10.5	<u>Zusammenfassung</u> Aufgrund der bisherigen dreimaligen Einwendungen der Bürger sind viele bauliche Änderungen erreicht worden,aber für die zukünftigen dauernden Umweltbelastungen bei Betrieb des Nahversorgers gibt es kein Verständnis und keine Änderung. Die vielen ausführlichen Einsprüche haben die Befürworter nicht erreicht, das Bauvorhaben ist nicht gestoppt worden, der Stadtteil Kanzlerfeld verliert ein grünes Juwel mit Bolzplatz. Die Artikel	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“

	in der BZ über Bewahrung von Grünzonen, über Vermeidung von Betonflächen, über das Anlegen von insektenfreundlichen Büschen und Blumen, häufen sich. Sogar die Stadtverwaltung gibt Empfehlungen dazu.	
10.6	Hier aber geht es ums Geld. Und das in einer Zeit, wo die Jugend begreift, dass grüne Flächen mit Bauminseln wichtiger sind als Geschäftsvergrößerungen mit dem trivialen Ziel der Profitmaximierung. Wer übernimmt die Verantwortung für die zukünftigen kommenden Nachfragen?? Der beschlussfreudige Stadtbezirksrat? Dieses Referat? Der Investor? Der betreibende Mieter?	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“ s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“
10.7	Deshalb einen vierten detaillierten Einspruch gegen den Inhalt des Bebauungsplanes und seiner weiteren Bearbeitung halte ich als Diplomingenieur für sinnlos und trauere den vielen Stunden während der Mitarbeit bei den Aktivitäten in der Bürgerinitiative nach. „Bürger bringe Dich ein, gestalte Deine Stadt mit." Wir haben es versucht, ohne viel Erfolg.	Die vielfältigen Stellungnahmen der Bürger haben dazu geführt, dass die Planung mehrmals modifiziert wurde. Aufgrund des Erfordernisses der Sicherung der Nahversorgung wird die Planung zwar nicht aufgegeben, aber die Modifizierungen haben durchaus einen Beitrag zur Verbesserung der Planung, insbesondere der Gestaltung geführt. Der Einsatz der Bürger war insofern nicht erfolglos.
10.8		**Vorschlag der Verwaltung:** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
11	**Stellungnahme Nr. 11** **Schreiben von *Name* vom 12.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
11.1	Nach drei öffentlichen Auslegungen befindet sich das Bebauungsplanverfahren zum Supermarktneubau Kanzlerfeld nunmehr im vierten Verfahren. Eine wahre Flut von qualifizierten Einwendungen wurde im Rahmen der bisherigen drei Auslegungen gemacht, ich war davon beim Sichten der Unterlagen sehr beeindruckt. Die Standardantwort der Verwaltung auf die meisten kritischen Anmerkungen ist leider ein knappes „Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes".	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.2.
11.2	Es wurde nach meiner Wahrnehmung lediglich sehr viel Mühe darauf verwandt, die aktualisierte Planung - und sei es nur auf dem Papier - einigermaßen gerichtsfest zu machen, und selbst das geschah erst auf massiven öffentlichen Druck.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.3.
11.3	Ich vermisse nach wie vor eine Orientierung am Gemeinwohl und die Berücksichtigung der Interessen aller Bürgerinnen und Bürger unseres Stadtteils, besonders auch der direkten Anwohner.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.4.

11.4	Stattdessen hat sich der Eindruck massiver Klientelpolitik im Interesse sogenannter „Investoren" verfestigt, hier der Firma Görge sowie der verbundenen Lauwig GmbH. Im Ergebnis soll eine städtische Grünfläche in guter Lage für kommerzielle Zwecke privatisiert werden, während im Kanzlerfeld z.B. jegliche Vorhaltefläche für Altenbetreuungseinrichtungen fehlt	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“ s. Abwägung 3 „Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und Grundstücksverkaufs“ s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“
11.5	und Eltern für die Betreuung ihrer Kleinkinder auf Kinderbetreuungseinrichtungen in Lamme verwiesen werden. Eine Kita in Lamme kann nur per PKW erreicht werden, halten Sie das für zumutbar?	s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“
11.6	Als Begründung für die Vergabe der städtischen Grünfläche muss herhalten, dass die neu geplante Verkaufsfläche von 1070qm angeblich für die Nahversorgung unverzichtbar sei gegenüber der bisherigen von 670qm im bestehenden Einkaufszentrum, also ein Plus von 400qm quasi existenziell(!).	Eine Erhöhung der Verkaufsfläche um ca. 60 % ist nicht als nur geringer Zuwachs zu bezeichnen.
11.7	Diese angebliche Notwendigkeit wird in Ihren Antworten auf die Einwendungen der Bürger nicht nachgewiesen. Dass es vor der Zeit des Görge-Marktes im Einkaufszentrum einen Leerstand gab, begründet nicht die Notwendigeit einer Vergrößerung der Einkaufsfläche. Der frühere Sparmarkt war außerordentlich schlecht geführt, so dass viele Kunden - wie ich auch - dort nur im Notfall eingekauft haben. Der aktuelle Görge-Markt hat ein erheblich besseres Angebot und wird entsprechend gut angenommen.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“ Im Übrigen ist die Tatsache, ob ein Betrieb gut oder schlecht geführt wird, nicht bebauungsplanrelevant. Der Bebauungsplan kann nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.
11.8	Dass „der bisherige Versorgungsgrad von ca. 35 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zeigt, dass die Bevölkerung des Stadtteils Kanzlerfeld ihren Bedarf außerhalb des Stadtteils decken", hat viele Gründe. In einem freien Markt können Kunden nach eigenen Kriterien auswählen, was sie kaufen und wo sie es kaufen.	Es ist zutreffend, dass verschiedene Gründe den geringen Versorgungsgrad verursachen und es ist ebenfalls zutreffend, dass in einem freien Markt Kunden nach eigenen Kriterien auswählen und kaufen. Die Aspekte, die das Einkaufsverhalten von Kunden beeinflussen und sich damit auf den Versorgungsgrad auswirken, sind insbesondere die Erreichbarkeit, die Attraktivität, das Warenangebot und deren Präsentation sowie die Preisgestaltung.
11.9	Ich kaufe z.B. nur einen Teil des täglichen Bedarfs im Einkaufszentrum Kanzlerfeld. Zusätzlich nutze ich gern die Hofläden in Watenbüttel und die Wochenmärkte Lehndorf oder Altstadtmarkt, weil ich dort regionale Produkte erhalte. Direktvermarktung von Erzeugnissen landwirtschaftlicher Betriebe sichert diesen die Existenz und den Kunden Regionalität, Qualität und Frische. Alle Einkaufswege kann ich bequem zu Fuß, per Rad oder ÖPNV erreichen.	s. Abwägung 2 „Nahversorger - Vollversorger – Discounter“

11.10	Wozu meinen Sie, der Firma Görge eine größere Verkaufsfläche zur Verfügung stellen zu müssen? Welche Kunden benötigen beispielsweise eine Auswahl von 50 statt 30 Joghurt-Sorten? Mit Nahversorgung hat das alles nichts zu tun. Es wird in keiner Weise begründet, dass der Supermarkt auf der bestehenden Fläche existenziell gefährdet ist, mir fehlt jeder Nachweis.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“
11.11	Im Einzelhandelsgutachten wird der Jahresumsatz des bestehenden Marktes im Kanzlerfeld mit 2,9 Millionen ausgewiesen. Dies erweckt nicht den Eindruck, dass der Markt in seiner Existenz gefährdet ist. Damit entbehren die Planungen jeglicher Notwendigkeit, allein der Wunsch eines Unternehmens nach Expansion kann dies nicht begründen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.21.
11.12	Ihre Aussage, eine Erweiterung in der bestehenden Altimmobilie sei nicht möglich (gewesen), kann ebenfalls nicht als Begründung herhalten. Die Fläche, auf der ehemals Schlecker-Markt und Gaststätte waren und sich heute eine Filiale der Bäckerei Sander befindet, hätte einbezogen werden können und kann zukünftig immer noch einbezogen werden, da sie kaum frequentiert ist und das Kanzlerfeld zusammen mit dem Löwenbäcker an der Pfleidererstraße zwei Bäckereifilialen mit großem Gastronomiebereich ganz offensichtlich nicht benötigt. Die komplexe Eigentümerstruktur bildet kein absolutes Hindernis für eine Erweiterungslösung am Altstandort, zumal nach meiner Kenntnis eine Person autorisiert war, für die Eigentümergemeinschaft zu verhandeln. Hätte man das gleiche Engagement auf eine Erweiterung im bestehenden Einkaufszentrum gesetzt wie auf die Verlagerung, wäre sicherlich eine Lösung möglich gewesen.	s. Abwägung 4 „Erweiterung der Verkaufsfläche am Altstandort“
11.13	Verhandlungen mit einem alternativen Betreiber am Altstandort sind nicht daran gescheitert, dass eine Fläche von 800-1000qm nicht zur Verfügung gestellt werden konnte, sondern daran, dass die Option für die Firma Görge für den geplanten Neubau nicht zurückgezogen wurde. Welcher Einzelhandelsbetreiber tritt mit Umsetzungsplanungen in Vorleistung und schließt einen Mietvertrag ab, wenn mit der geplanten Verlagerung des Edeka-Marktes auf die gegenüberliegende Straßenseite eine unkalkulierbare Konkurrenzsituation droht?	Es ist nicht ungewöhnlich, dass verschiedene Lebensmittehandelsketten ihre Filialen am gleichen Standort ansiedeln und in Konkurrenz treten (Watenbüttel: REWE und Penny; Kralenriede: EDEKA und ALDI). Üblicherweise setzen sich Lebensmittelmarktbetreiber, die an einem Standort interessiert sind, mit der Bauverwaltung in Verbindung, um zunächst die planungsrechtliche Zulässigkeit zu klären. Dies ist im Falle Altstandort Kanzlerfeld nicht geschehen.
11.14	Als Begründung für öffentliches Interesse an der Verlagerung des Görge-Marktes aus dem Stadtteilzentrum an den Franz-Rosenbruch-Weg kann ebenfalls nicht herhalten, dass „der	Eine Unterschriftenliste mit ca. 1300 Unterschriften gegen die Verlagerung des Marktes liegt der Verwaltung aktuell nicht vor.

	Verwaltung zwischenzeitlich eine Unterschriftenliste von ca. 480 Bürgerinnen und Bürgern vor(liegt), die sich für den Neubau eines Lebensmittelmarktes aussprechen". Ca. 1300 Bürgerinnen und Bürger und damit erheblich mehr haben sich mit ihrer Unterschrift schon vor Jahren gegen diese Verlagerung ausgesprochen.	
11.15	Aus Gesprächen mit Befürwortern des Neubaus weiß ich außerdem, dass diese sich etwas erhoffen, was sie mit dem Neubau gar nicht bekommen würden, nämlich vor allem eine Verbesserung der Parkplatzsituation und mehr Platz für Einkaufswagen oder Rollator im Markt selbst. Die neu geplanten Parkplätze sind aber keineswegs größer als die am bestehenden Einkaufszentrum,	Die Stellplatzgröße am Altstandort ist ca. 2,3 m x 5 m. Die südlich gelegene Fahrgasse hat eine Breite von ca. 6,5 m. Die nördlich gelegene Fahrgasse zwischen Stellplätzen und Eingangsbereich beträgt ca. 7,5 m und wird durch das Abstellen von Paletten, Fahrrädern etc. eingeschränkt. Darüber hinaus wird sie mehrmals am Tag durch den Lieferverkehr blockiert (die LKWs und Lieferfahrzeuge stehen dort während des gesamten Entladevorgangs). Am neuen Standort ist die Stellplatzgröße ca. 2,5 m bis 2,7 m breit und einschließlich der Überhangfläche ebenfalls 5 m lang. Die Fahrgassen betragen 6,4 m und werden vom Lieferverkehr nur durchfahren. Eine hierdurch verursachte Behinderung des Individualverkehrs ist allenfalls nur kurzzeitig zu befürchten. Damit stellt die Situation an der neuen Stellplatzanlagen durchaus eine Verbesserung dar.
11.16	und in allen modernen Supermärkten wird der Platz nicht für großzügigere Gänge verwendet, sondern den Kunden werden vielfältige Warenangebote in den Weg gestellt, weil es ja um Umsatzoptimierung geht.	Die in der Begründung zum Bebauungsplan getroffene Aussage, dass in neuen größeren Lebensmittelmärkten die Waren größzügiger präsentiert werden, bezieht sich nicht nur auf die Breite der Gänge zwischen den Regalen, sondern auch beispielsweise auf niedrigere Regalhöhen.
11.17	Mein Einwand zur potenziellen überdimensionierten Gesamtverkaufsfläche am Alt- und Neustandort von in der bisherigen Planung deutlich über 2000qm wurde nicht beantwortet. Nach aktueller Planung beträgt diese Gesamtfläche 1070qm + 670qm = 1740qm.	Bei der Einzelhandelsuntersuchung werden nicht alle Flächen sämtlicher Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe betrachtet, sondern nur die der Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe. Im aktualisierten Einzelhandelsgutachten wurden die geplanten Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe am Altstandort und des neuen Standortes in Summe betrachtet.
11.18	Die Nachnutzung der 670qm am Altstandort ist unklar, muss aber doch in die Gesamtplanungen einbezogen werden. Ist ein Getränkemarkt dort zulässig? Braucht es planungsrechtliche Veränderungen? Wie sieht die Nachnutzung der Restflächen oder der Gesamtfläche aus, falls das Konzept des Getränkemarktes nicht realisiert wird?	s. Abwägung 6 „Nachnutzung am Altstandort“

11.19	Die Annahmen des aktualisierten Einzelhandelsgutachtens wirken auf mich sehr konstruiert nach dem Motto „Was nicht passt, wird passend gemacht!"	Diese Auffassung wird nicht geteilt. Das aktualisierte Gutachten hat mit verschärften Prüfkriterien die Auswirkungen eines neuen Marktes auf die Nahversorgungsstandorte benachbarter Stadtteile untersucht und im Ergebnis eine Reduzierung der verträglichen Verkaufsflächenobergrenze ermittelt. Die Planung wurde daraufhin überarbeitet.
11.20	Um die Klassifizierung des geplanten Betriebes als nicht Raumbedeutsame, sondern lediglich wohnortbezogene Nahversorgung zu erreichen, muss ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich nachgewiesen werden, ich zitiere: „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." Mir ist nicht ersichtlich, wie das nachgewiesen wird. Bitte belegen Sie diese Prognose.	Die im aktualisierten Einzelhandelsgutachten (S.26) zitierte und hier wiedergegebene Definition eines überwiegenden fußläufigen Einzugsbereiches im Hinblick auf die Einschätzung einer nicht raumbedeutsamen Nahversorgung basiert auf der Begründung zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (LROP 2017, S 19f). Im Gutachten wird hierzu im Folgenden weiter ausgeführt: „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' (Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 ‚Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels' des LROP, 2017)". Das Einzelhandelsgutachten ermittelt die erforderliche Anzahl von Einwohnern innerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches bei Annahme einer Kaufkraftbindung von 40 % und 50 % und vergleicht dies mit der tatsächlichen Anzahl der Einwohner im 700 Meter-Bereich und im 1000 Meter-Bereich (Quelle Referat Stadtentwicklung und Statistik nach Melderegister 2016). Der Vergleich dieser Einwohnerzahlen mit der Anzahl der Bewohner im 700 Meter- Bereich zeigt, dass bei einer Kaufkraftbindung von 40% nur 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.
11.21	Weiterhin wird festgelegt, ich zitiere: „Als Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung können nur solche gelten, die auf mindestens 90% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Dies sind vor allem periodische Sortimente wie Lebensmittel und Drogeriewaren." Auch diese Annahme erscheint sehr konstruiert, wie soll das entsprechende Einzelhandelsangebot reglementiert und in der Praxis überprüft werden?	Die zitierte Regelung ist keine konstruierte Annahme, sondern eine Vorgabe des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen 2017 (LROP). Üblicherweise erfolgt eine entsprechende Sortimentsfestschreibung in der Betriebsbeschreibung zur Baugenehmigung und wird in der Praxis stichprobenartig überprüft.
11.22	Mein Einwand, dass das Neubauvorhaben zu Lasten der bestehenden Stadtteilzentren Lehndorf und Kanzlerfeld ginge, wurde nicht hinreichend beantwortet. Insbesondere sehe ich die Barrierewirkung der Bundesallee unterschätzt. Allein eine Querungshilfe erzeugt noch keine Integration der Standorte beidseitig der Bundesallee.	s. Abwägung 7 „Auswirkungen auf benachbarte Nahversorgungsstandorte“
11.23	Der Verweis auf den Nahversorgungsstandort Watenbüttel hilft hier nicht weiter, in Watenbüttel haben wir keine vergleichbare Anzahl kleiner Läden und Dienstleistungsbetriebe und letztlich kein Nahversorgungszentrum, wie es im Kanzlerfeld noch existiert.	In Watenbüttel gibt es innerhalb des Nahversorgungsstandortes südlich der Celler Heerstraße 2 großflächige Einzelhandelsbetriebe und auf der Nordseite verschiedene kleinere Läden und Dienstleistungsbetriebe. Die Situation ist sehr wohl vergleichbar.
11.24	Dass nach wie vor keine Ausgleichsfläche für den Bolzplatz zur Verfügung steht, wurde selbst von den Mitgliedern des Stadtbezirksrats kritisch angemerkt. Hier wurde die Erwartung geäußert, dass eine Ersatzfläche zur Verfügung stehen muss, bevor das Bauvorhaben umgesetzt wird. Dieser Bolzplatz wird seit einigen Jahren verstärkt von Kindern und Jugendlichen frequentiert. Wie stellen Sie sich einen Ersatz vor?	s. Abwägung 12 „Bolzplatzersatz“
11.25	Die Verkehrssituation erscheint in mehrerer Hinsicht untragbar. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen kann kaum aus dem Iststand des bisherigen Marktes abgeleitet werden. Sie unterstellen, ich zitiere: „Aufgrund der unmittelbaren Lage des alten und des neuen Marktes an der Bundesallee sind für beide Märkte Mitnahmeeffekte von 20% unterstellt." Nun befindet sich der bisherige Markt in einer Senke abseits der Bundesallee, eine Garagenreihe sowie Bäume und Büsche zur Straßenseite beeinträchtigen die Wahrnehmung, die Werbung ist vergleichsweise kleinteilig und zurückhaltend. Das alles bedeutet, dass der Markt weniger vom Durchgangsverkehr	s. Abwägung 21 „Mitnahmeeffekt“

	wahrgenommen wird, als dies z.B. für die ALDI- und Lidl-Märkte an der Hildesheimer Str. oder den REWE-Markt in Watenbüttel der Fall ist. Mit der Verlagerung ist eine erheblich größere optische Präsenz verbunden, das betrifft sowohl die Größe des Marktes und die vorgesehenen Werbeanlagen als auch den an sich schon hervorgehobenen Standort direkt an der Bundesallee ohne jede Sichtbeeinträchtigung .	
11.26	Genau solche Standortverlagerungen „An die Straße!" entsprechen der Strategie des Edeka- Konzerns. Ziel ist das Generieren von Kundenströmen aus dem Umfeld und das Abwerben von Konkurrenzkunden. Deshalb muss der Mitnahmeeffekt über die Nahversorgung hinaus erheblich höher veranschlagt werden und dies ist bei den prognostizierten Verkehrszahlen zu berücksichtigen.	s. Abwägung 7 „Auswirkungen auf benachbarte Nahversorgungsstandorte“ s. Abwägung 21 „Mitnahmeeffekt“
11.27	Die schon stark durch Durchgangsverkehr belastete Bundesallee wird zusätzlich durch das Bauvorhaben weiter beeinträchtigt. Schon heute kommt es an der Kreuzung Bundesallee/Stauffenbergstraße zu langen Wartezeiten für Fußgänger und Radfahrer aus der Stauffenbergstraße. Die Bedarfsampel reagiert sehr verzögert. Zu Stoßzeiten bilden sich lange Staus auf der Bundesallee. Die Ampelsteuerung dieser Kreuzung ist außerdem nicht koordiniert mit der Ampelsteuerung der wenig entfernten Einmündung der Paracelsusstraße in die Bundesallee. Eine Wendeschleife für Busse erschwert zusätzlich die Lage. Zwischen beide Ampeln soll nun noch eine „Querungshilfe" integriert werden. Die meisten Bewohner des Kanzlerfeldes wohnen auf genau der Seite der Bundesallee, auf der sich heute noch das Einkaufszentrum befindet. Das heißt, der Querungsverkehr würde erheblich zunehmen gegenüber dem lststand. Wie soll das funktionieren? Ist eine koordinierte Ampelsteuerung vorgesehen? Wie wird der Bedarf geregelt? Oder ist einfach nur vom Vorrang für den Durchgangsverkehr auszugehen, und Fußgänger und Radfahrer müssen die Lücken nutzen, so diese sich ergeben?	s. Abwägung 13 „Erschließung“
11.28	Weitere Komplikationen ergeben sich für den Fall des Baus der Stadtbahn. Der Stadtbahn wird für die Zukunft eine große Bedeutung eingeräumt, da laut Prognose ohne dieses Verkehrsmittel die zukünftige Mobilität in Braunschweig nicht verträglich gestaltet werden kann. Die entsprechenden Planungen sind absehbar, im Stadtbezirksrat. wurde als Start das Jahr 2022 genannt. Dass dies bei	s. Abwägung 13 „Erschließung“

	der aktuellen Bauplanung überhaupt nicht berücksichtigt werden soll, obwohl es nur um einen Zeithorizont von wenigen Jahren geht, kann ich nicht nachvollziehen.	
11.29	Eine umwelt- und klimaverträgliche Ausrichtung des Stadtverkehrs liegt im Allgemeininteresse und sollte doch höher gewichtet werden als die kommerziellen Interessen eines Unternehmens.	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“ s. Abwägung 13 „Erschließung“ s. Abwägung 3 „Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und Grundstücksverkaufs“
11.30	Grund und Boden kann nur einmal zur Nutzung vergeben werden und fehlt im Zweifel dann für weitere Vorhaben.	s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“
11.31	Nicht nachvollziehbar ist außerdem die Planungsannahme, dass die Ausfahrt von PKW aus dem neuen Marktparkplatz auf die Bundesallee sowohl nach rechts Richtung Innenstadt als auch nach links Richtung stadtauswärts erfolgen könne. Vom Einkaufszentrum Lehndorf am Saarplatz aus ist aus gutem Grund nur das Rechtsabbiegen Richtung Innenstadt erlaubt. Das Linksabbiegen ist nicht zulässig, weil die komplexe Kreuzungssituation in diesem Fall die Unfallgefahr erhöhen würde. Vom zukünftigen Supermarktparkplatz Kanzlerfeld - größer und erwartbar stärker frequentiert als der in Lehndorf - soll nun das Linksabbiegen erlaubt werden? In unmittelbarer Nähe befinden dich die „Querungshilfe", die zwei Ein und Ausfahrten des Einkaufszentrums gegenüber und zwei unkoordinierte ampelgesteuerte Kreuzungen. Das bedeutet: die Verkehrssituation ist extrem unübersichtlich und damit gefährlich. Die Ausfahrt nach links stadtauswärts dürfte, selbst wenn sie erlaubt wird, aufgrund der komplizierten Gesamtverkehrssituation kaum möglich sein.	s. Abwägung 13 „Erschließung“
11.32	Um möglichen Unfallgefahren beim Linksabbiegen Richtung stadtauswärts zu entgehen, dürften PKW-Fahrer stattdessen eher die Ausfahrt Stauffenbergstraße nehmen. Dies bedeutet für die Verkehrs- und Lärmsituation Stauffenbergstraße, dass hier die Verkehrsströmungen aus den Bereichen Supermarktausfahrt, Stauffenbergstraße und Julius-Leber-Straße plus zusätzlich LKW- Ausfahrt Supermarkt und Franz-Rosenbruch-Weg auf engstem Raum zusammentreffen. Der Lärm aus den Vorgängen Stoppen, Warten, Starten, Fahren bis zur Kreuzung Stauffenbergstraße/Bundesallee, dort wieder Stoppen, Warten, Starten erscheint unterbewertet.	Der vom Markt abfließende, stadtauswärts gerichtete Verkehr betrifft nicht ortsansässige Kunden, sondern allenfalls Kunden im Hinblick auf den Mitnahmeeffekt. Dieser Anteil betrifft nach der Prognose des Verkehrsgutachtens ca. 20 % der Gesamtkunden. Bei dieser Annahme wurde nicht nach Fahrtrichtungen differenziert. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sie sich sowohl auf stadteinwärts alsauch stadtauswärts gerichtete Verkehrsströme aufteilen. Der Anteil, der stadtauswärts abfließt, wird sich auf beide Ausfahrtmöglichkeiten beziehen, die Stauffenbergstraße und auch die direkte Ausfahrt zur Bundesallee. s. auch Abwägung 19 „Schallschutz“

11.33	Die Belange von Fußgängern und Radfahrern sehe ich nicht hinreichend berücksichtigt, obwohl ja angeblich der Markt genau diese Zielgruppe aus dem Stadtteil ansprechen soll. Die Querung der Bundesallee ist das eine Problem. Das andere ist die unübersichtliche Situation in der Stauffenbergstraße. Die Supermarktein- und ausfahrt Stauffenbergstraße ist sehr eng, da der Platz für das Vorhaben insgesamt nicht reicht. Neben den PKW-Verkehr in beiden Richtungen sollen sich Radfahrer und Fußgänger drängeln? Für sie ist die Lage extrem unübersichtlich, zumal die Sicht durch Einhausungs- und Lärmschutzmauern behindert wird und die LKW-Ausfahrt direkt benachbart ist. Für besonders gefährdet halte ich Kinder, weil deren Sicht noch mehr eingeschränkt ist und sie komplexe Verkehrssituationen erst ab einem Alter von ca. 12 Jahren einschätzen können.	s. Abwägung 13 „Erschließung“
11.34	Offensichtlich reicht der knappe Platz nicht für die parallele Realisierung von Verkehrssicherheits- und Lärmschutzmaßnahmen. Beides ist aber unverzichtbar für Leben und Gesundheit der Menschen im Stadtteil, hier darf es keine Abstriche geben.	Sowohl die Belange der Verkehrssicherheit alsauch die Belange des Lärmschutzes sind in ausreichendem Maße berücksichtigt worden.
11.35	Generell erwecken die Ausführungen zum Lärmschutz einen realitätsfernen Eindruck. Die Datengrundlage für das Lärmgutachten ziehe ich in Zweifel. Eine Zählung der Kunden durch die Kassiererinnen und Kassierer des Marktbetreibers selbst an einigen Tagen im bestehenden Markt kann kaum als verlässliche Quelle dienen. Ich selbst habe diese Befragung miterlebt und weiß, dass viele Kunden die Aktion abgelehnt und keine Auskunft dazu erteilt haben. Die Erhebung durch den an seiner Planung subjektiv interessierten Betreiber kann kaum die erforderliche Neutralität bieten. Da die als sehr kritisch zu bewertende Lärmemission davon abhängt, muss die Zählung von unabhängiger Seite und mit qualifizierten Methoden erfolgen, um eine verlässliche und transparente Datenbasis zu erhalten. Bitte veranlassen Sie eine Neuzählung und Überarbeitung der Planung.	s. Abwägung 20 „Kundenprognose“
11.36	Die Lärmbelastung durch die Belieferung erscheint ebenfalls sehr konstruiert. Dass täglich lediglich zwei LKW den Markt beliefern sollen, widerspricht der bestehenden Praxis. Dass die gängige Logistikin diesem Fall verkompliziert werden soll durch den verstärkten Einsatz kleinerer Lieferfahrzeuge, ist nicht plausibel. Der allgemeine Trend geht nicht zu kleineren Lieferfahrzeugen, vor allem nicht bei	Das Konzept des Marktes setzt verstärkt auf Prudukte aus der Region. Insofern ist die Annahme von kleineren Lieferfahrzeugen gerechtfertigt.

	größeren Märkten mit also auch größerem Warenangebot.	
11.37	Gänzlich realitätsfern erscheint die Festlegung, dass täglich die Anlieferung mit zwei LKW erfolgen solle, am Tag der Müllabfuhr jedoch lediglich mit einem LKW. Seit wann ist für die Warenanlieferung eines Einzelhandelsunternehmens die Müllabfuhr zentrale Einflussgröße? Man muss den Eindruck gewinnen, dass ohne diese zweifelhaften Festlegungen der zulässige Lärmpegel überschritten würde. Festlegungen auf dem Papier helfen jedoch nicht, wenn sie später im Alltag nicht eingehalten werden. Bitte erheben Sie den LKW-Verkehr auf der Basis realistischer nachvollziehbarer Abläufe und passen Sie die Lärmprognose entsprechend an.	s. Abwägung 16 „Lieferverkehr“
11.38	Die Lärmbelastung durch die Verkehrssituation und hier insbesondere die Belastung an den Ein- und Ausfahrten zum Supermarktparkplatz halte ich ebenfalls für unterbewertet, s. dazu meine vorherigen Anmerkungen. Dazu verweise ich auf ein Urteil vom 02.08.2012 VGH Baden-Württemberg, AZ 5 S 1444/10: Die TA Lärm darf auch im Rahmen der Bauleitplanung zur Bestimmung der Zumutbarkeit der Geräuschimmissionen künftigen Zu- und Abfahrtsverkehrs herangezogen werden, der einem geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb zuzurechnen ist (wie BVerwG, Beschl. v. 13.12.2007 - 4BN 41.07 -, Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 128). Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Gemeinde bei der Festsetzung eines entsprechenden Sondergebiets solche Auswirkungen unberücksichtigt lassen dürfte, die nach Nr. 7.4 der TA Lärm 1998 (juris: TA Lärm) der Anlage nicht mehr zugerechnet werden können. Zur Vermeidung von Verfahrens- und ggf. auch Abwägungsfehlern sind vielmehr sämtliche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in den Blick zu nehmen.	s. Abwägung 19 „Schallschutz“
11.39	Vollkommen außer Acht gelassen ist bei der Bewertung des Akustikgutachtens die Lärmbelastung, die vom bisherigen Einkaufszentrum ausgeht. Unter dem Punkt Gebietsnutzung und Geräuschquellen wird ausgeführt, ich zitiere: „Das Vorhaben liegt an einem überwiegend zum Wohnen genutzten Reinen Wohngebiet. Dies stellt hohe Anforderungen an den Schutz der Nachbarschaft vor Geräuschimmissionen. In der Nachbarschaft des Vorhabens befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser. Nördlich der Bundesallee befindet sich eine Kindertagesstätte. Vorbelastung: Relevante Vorbelastungen mit Gewerbelärm	s. Abwägung 19 „Schallschutz“

	sind im Einflussbereich des Vorhabens nicht vorhanden, so dass die hier untersuchte Zusatzbelastung gleich der Gesamtbelastung ist." Nördlich der Bundesallee befindet sich nicht nur eine Kindertagesstätte, sondern das Einkaufszentrum Kanzlerfeld mit allen Belastungen durch Liefer- und Kundenverkehr, Einkaufswagen, Lüftungsanlagen etc. Wenn hier anstelle des Supermarktes ein Getränkemarkt untergebracht werden soll, ist mit einer weiteren Zunahme des Lärms zu rechnen. Damit ist eine erhebliche Vorbelastung gegeben, die ignoriert und nicht messtechnisch erfasst wurde. Laut TA Lärm 3.2.1 sind ohne Ermittlung der Vorbelastung die Richtwerte um mindestens 6dB zu unterschreiten. Im vorliegenden Fall ist weder die Ermittlung der Vorbelastung noch die Unterschreitung der Richtwerte um mindestens 6dB erkennbar. Dies ist nicht zulässig, bitte passen Sie die Berechnungen an.	
11.40	Unrealistische Prämissen zur Bewertung der Lärmbelastung führen zur Unwirksamkeit der entsprechenden Festsetzungen bzw. des gesamten Bebauungsplans, s. dazu Urteil vom 24.01.2013 VGH Baden-Württemberg - AZ 5 S 913/11: Festsetzungen in einem Bebauungsplan, mit denen die mit einer festgesetzten baulichen Nutzung (typischerweise) verbundenen Lärmwirkungen so weit vermieden werden sollen, dass sie nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen, können nicht im Wege einer "Nachsteuerung" im Baugenehmigungsverfahren nachgebessert oder korrigiert werden, wenn sich herausstellt, dass sie - aufgrund unrealistischer Prämissen - hierzu nicht ausreichend waren. Ein sich daraus ergebender (nicht unbeachtlicher) Abwägungsmangel führt vielmehr zur Unwirksamkeit der entsprechenden Festsetzungen bzw. des gesamten Bebauungsplans (im Anschluss an BVerwG, Beschl. v . 06.03.1989 - 4 NB 8.89 -, Buchholz 406.11 § 30 BBauG/BauGB Nr. 27).	Das hier zitierte Gerichtsurteil ist auf den Bebauungsplan „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39, nicht anwendbar. Bei dem vom VGH Baden-Würtemberg verhandelten Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der planungsrechtliche Festsetzungen abstrakt und nicht für einen konkreten Fall festgesetzt hatte. Die dort im Aufstellungsverfahren getroffenen Annahmen hatten den konkreten Fall des späteren Baugenehmigungsverfahrens nicht ausreichend abgedeckt. Das Gericht hatte konstatiert, dass die Einhaltung von Immissionsrichtwerten im Rahmen der Baugenehmigung nicht nachgesteuert werden können. Bei dem Bebauungsplan „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39, handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der sich auf ein ganz konkretes Bauvorhaben bezieht und dem entsprechend konkrete Annahmen zugrunde gelegt werden.
11.41	Nach wie vor ist der geplante Neubau in seinen sämtlichen Abmessungen für die vorhandene Fläche überdimensioniert. Gegenüber der im bestehenden Einkaufszentrum vorhandenen Verkaufsfläche von 670qm wird diese um lediglich 400qm auf 1070qm erhöht, die Außenabmessungen wirken jedoch monströs und Länge und Höhe des Gebäudes sprengen die Gegebenheiten des stadtbaulichen Umfeldes. Einen solchen Baukörper „Solitär" zu	s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“

	nennen - allgemein eher der Sprachgebrauch für etwas besonders Schönes - erhöht nicht die Akzeptanz. Stadtplanung erfordert, dass die Stadt Gestaltungsvorgaben macht und neue Bauvorhaben sich in die Umgebung einpassen müssen.	
11.42	Stattdessen wird formuliert, ich zitiere: „Der Vorhabenträger verfolgt mit dem Markt den Bautypus einer Markthalle als einem offenen, solitären Raum mit einer im Verhältnis zu seiner Grundfläche zu entwickelnden Höhe." Der Vorhabenträger kann selbstverständlich Gestaltungswünsche haben, aber den Gestaltungsspielraum muss doch wohl die Stadt nach allgemein verbindlichen Kriterien vorgeben, ansonsten dürfte kaum von „Stadtplanung" die Rede sein. Die Stadt hat die Verträglichkeit des Bauvorhabens im Stadtbild sicherzustellen, und dies nach meinem Verständnis zu allen Seiten. Das betrifft auch die Sicht der unmittelbaren Anwohner, deren Einwände bisher pauschal damit abgewiesen wurden, man habe kein Recht auf eine angenehme Aussicht.	Der Vorhabenplan ist mit der Stadt abgestimmt, insofern sind die von der Stadt zu vertretenden städtebaulichen und gestalterischen Aspekte in die Planung eingeflossen. Wobei die Gestaltung und Kubatur des geplanten Baukörpers nicht zuletzt im Hinblick auf die umfangreichen Bürgereinwendungen modifiziert wurden. Der Aspekt, dass Grundstückseigentümer kein Recht auf die Erhaltung einer besonderen Aussicht haben, bezieht sich auf einen anderen kausalen Zusammenhang. Hier geht es um die Erhaltung von besonderen Blickachsen, wie zum Beispiel auf eine Grünfläche oder besondere Landschaftsbestandteile und nicht auf die Einflussnahme auf die Gestaltung einer benachbarten Bebauung.
11.43	Generell sehe ich die Interessen der direkten Anwohner unberücksichtigt. Ich selbst wohne nicht in direkter Nähe des Bauvorhabens, finde in einer Demokratie aber Gemeinsinn, Kompromissfähigkeit und Interessenausgleich unverzichtbar. In Gesprächen mit mehreren verantwortlichen Kommunalpolitikern wurde mir auf meine Kritik am Bauvorhaben gesagt, ich wohne ja nicht in unmittelbarer Nähe des Objekts, da könnte ich das doch tolerieren. Mir wird also unverhohlen das Sankt-Florians-Prinzip nahegelegt von Personen, die von Bürgern gewählt wurden und Verantwortung für alle tragen sollten. Man fragt sich bei dieser Einstellung: wie weit wäre diese Planung gekommen, wenn etwa der Bezirksbürgermeister, die Vorsitzende des Planungs- und Umweltausschusses oder der Stadtbaurat am Franz-Rosenbruch-Weg wohnen würden? Kann man den Anwohnern etwas zumuten, was man für sich selbst nicht hinnehmen würde?	s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“
11.44	Nach der aktualisierten Planung gehen die Zumutungen für die Anwohner des Franz-Rosenbruch- Weges sogar so weit, dass ein Teil des öffentlichen Weges dem Grundstück des Bauvorhabens zugeschlagen werden soll. Der Weg ist sowieso schon sehr schmal ist und würde mit einer Lärmschutzwand auch optisch weiter verkleinert und verdunkelt. Für mich ist	s. Abwägung 17 „Inanspruchnahme von Flächen des Franz-Rosenbruch-Weges“

	fraglich, ob die Anwohner überhaupt noch mit ihrem PKW in ihre Garage und wieder heraus kommen.	
11.45	Die bisherige Abstellmöglichkeit für Autos z.B. von Besuchern verschwindet und Ausweichflächen sind nicht vorhanden, da damit zu rechnen ist, dass die wenigen seitlichen Parkbuchten an der Stauffenbergstraße durch Supermarktkunden genutzt werden. Wo können Besucher oder - bei älteren Bewohnern möglicherweise sehr gravierend, da mehrfach täglich erforderlich - z.B. der Pflegedienst parken?	Der Franz-Rosenbruch-Weg ist ein Fus- und Radweg über den die beiden Anlieger lediglich ein Zufahrtsrecht zu ihren Garagen haben. Das Parken ist auf dieser Fläche nicht zulässig. Die Verweildauer von Pflegediensten ist üblicherweise zeitlich beschränkt und von kurzer Dauer, insofern ist eine Nutzung der vorhandenen Garagenzufahrten für etwaig zum Einsatz kommende Pflegedienste tolerierbar.
11.46	Die Korrekturen an der bisherigen Planung wie Wegfall des Werbepylons oder Veränderung der Architektur ändern nichts an all den genannten Problemen und erhöhen nicht die Akzeptanz für dieses Vorhaben. Nach langen Jahren der Planung könnte die Einsicht wachsen, dass es mit einem einfachen „weiter so" nicht getan ist. In Politik und Verwaltung scheint es noch nicht angekommen zu sein, aber der Klimawandel kann nicht mehr ignoriert werden und erfordert ein massives Umsteuern gerade auch auf kommunaler Ebene. Grünflächen müssen erhalten und Flächenversiegelung vermieden werden.	s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“ s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“
11.47	Der Konsum kann nicht immer weiter in die Höhe getrieben werden, mit dem Ergebnis immer größerer Müllberge, denn der menschliche Bedarf an Lebensmitteln ist begrenzt. Dieses Bauvorhaben wirkt wie aus der Zeit gefallen. Bitte geben Sie es endlich auf!	Der Bedarf an Lebensmitteln ist sicherlich begrenzt und es liegt in der Verantwortung der Kunden, wieviel Lebensmittel gekauft werden. Das impliziert aber auch, dass grundsätzlich ein Bedarf besteht, der gedeckt werden muss. Wie unter Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“ und 4 „Erweiterung der Verkaufsfläche am Altstandort“ eingehend erläutert, ist die Nahversorgung im Kanzlerfeld gefährdet. Eine Aufgabe des vorhandenen Marktes am Altstandort würde dazu führen, dass die Bewohner des Kanzlerfeldes ihren bestehenden Bedarf an anderen Standorten decken müssten und da diese außerhalb des Nahbereiches liegen, wäre dies mit weiteren Fahrzeugfahrten verbunden. Ein Anteil der Fahrten könnte zwar mit anderen Fahrten verbunden werden, der größte Anteil wird zusätzlich anfallen mit all seinen negativen Folgen für das Klima.
11.48		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

12	**Stellungnahme Nr. 12** **Schreiben von *Name* vom 11.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
12.1	Ein Betreiber von Supermärkten in Braunschweig hat im Stadtteil Kanzlerfeld vor mehreren Jahren einen EDEKA-Supermarkt eröffnet, wo sich vorher ein Markt eines anderen Inhabers befand. Nun verlangt er einen großen Neubau mit einem Parkplatz für 64 Autos. Die Einwohner sollen deshalb mitten in ihrem Wohngebiet auf ihre 4.840 qm große Grünanlage verzichten und für den Lärmschutz erforderliche Mauern ertragen: – an der östlichen Grenze des geplanten Parkplatzes mit einer Höhe von mindestens 3,5 m neben Wohngrundstücken, – entlang am Franz-Rosenbruch-Weg mit einer Höhe von mindestens 2,0 m vor Wohngrundstücken – und auf dem jetzt noch vorhandenen Wiesengrundstück vor den Wohnhäusern am Franz-Rosenbruch-Weg und hinter der Zwei-Meter-Mauer eine weitere Mauer von mindestens 3,5 m Höhe und 6 m Länge.	Mit Hilfe der Lärmschutzwände werden die mit dem Betrieb des Marktes verbundenen Lärmemissionen auf ein für die benachbarte Wohnbebauung zumutbares Maß reduziert. Die Höhe der Lärmschutzwände entspricht in etwa einem Wohnhausgeschoss. Unter Berücksichtigung von Grenzabstandsregelungen sind diese insofern in der Nachbarschaft eines Wohngebietes nicht als unzumutbar zu werten.
12.2	Der Betreiber des EDEKA- Marktes wollte und will die jetzt genutzte Verkaufsfläche nicht vergrößern, sondern verlangt eine neue größere Halle. Das wurde offenbar, als eine Drogerie und eine Gaststätte in demselben Gebäude geschlossen wurden. Seit zehn Jahren erwartet er von der Stadtverwaltung die Zusage für eine zweite Markthalle in Sichtnähe seines Supermarktes, und die Stadt unterstützt sein umweltschädliches Vorhaben und läßt die Bevölkerung nicht darüber abstimmen.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“ s. Abwägung 4 „Erweiterung der Verkaufsfläche am Altstandort“
12.3	Wegen der Bebauung und der Versiegelung des Wiesengeländes ist das Versickern des Niederschlagswassers nur noch eingeschränkt nach Baubeginn möglich. Bei zunehmendem Starkregen besteht die Gefahr von Überlastung der Abwasserleitung und von Überschwemmung.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.7.
12.4	Nach dem Verlust der Grünfläche mitten im Wohngebiet entfällt die Möglichkeit der Nutzung in Notfällen als Hubschrauber-Landeplatz für die alternde Bevölkerung.	s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“
12.5	Die vermutete Gefahr, der Marktbetreiber werde den EDEKA-Markt aufgeben, die Bewohner des Kanzlerfeldes müßten mit Kraftfahrzeugen zu anderen Märkten fahren und dabei hier die Luftverschmutzung erhöhen, wenn er die Neubaugenehmigung nicht erhält, besteht nicht. Ein anderer Betreiber wird die einzige im Stadtteil vorhandene Markthalle für den Lebensmitteleinzelhandel und andere Geschäftsbereiche übernehmen.	s. Abwägung 5 „Alternative Betreiber am Altstandort“

12.6	Wenn dagegen nach dem Willen des jetzigen Marktbetreibers eine zweite Markthalle entstanden ist und die große Zahl von Fahrzeugen, für die Stellplätze gebaut sind, aus entfernteren Wohnbereichen in den Stadtteil-Mittelpunkt des Kanzlerfeldes fahren, wird hier die Luftverschmutzung und die Belastung der Anwohner erheblich zunehmen. Dann ist nicht nur die Erholungsfunktion der Grünanlage verloren. Auch Verkehrsprobleme und gesundheitliche Schäden sind möglich.	s. Abwägung 13 „Erschließung“ s. Abwägung 18 „Verkehrsbedingte Schadstoffbelastung“
12.7	Die Bebauung der Grünfläche beendet für die Bewohner der benachbarten Ein- und Zwei-Familien-Häuser das gesunde Wohnen in einer ruhigen Umgebung und den Blick auf ein naturnahes grünes Freizeit- und Erholungsgrundstück für Kinder, Jugendliche und Erwachsene.	s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“
12.8	Die Zukunft des Stadtteils Kanzlerfeld nach der Verwirklichung des Bauvorhabens Zweifel an der Demokratie in Deutschland wegen der unterlassenen Einwohnerbefragung Zwei Markthallen in Sichtnähe in einem Stadtteil ohne Abstimmung der Bürger	s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“
12.9	Umweltschaden auf Dauer nach Verlust der Grünanlage mitten im Wohngebiet Parkplatz für 64 Kraftfahrzeuge statt der Grünfläche für Freizeit und Erholung	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“ s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“
12.10	Steigende Luftverschmutzung und Lärm wegen Fahrzeugen aus entfernteren Gegenden	s. Abwägung 18 „Verkehrsbedingte Schadstoffbelastung“ s. Abwägung 21 „Mitnahmeeffekt“
12.11	Mauern vor und neben Ein- und Zwei-Familien-Häusern	Vermutlich sind damit die Lärmschutzwände gemeint. Siehe hierzu Stellungnahme zu lfd. Nr.12.1.
12.12	Keine Hubschrauber-Landemöglichkeit mehr für die alternde Bevölkerung in Notfällen	s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“
12.13	Überlastungsgefahr der Abwasserleitung bei Starkregen nach Grünflächenbebauung	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.7.
12.14	Verminderte Wohnqualität und Immobilien-Entwertung bei den Anwohnern Ergebnis der Betrachtung Wenn die Einwohner im Stadtteil Kanzlerfeld gezwungen werden, die Nachteile des Markthallen-Neubaus zu ertragen, weil ein Supermarkt-Betreiber das Vorhaben verursacht hat, dann ist das eine rechtswidrige Mißachtung von Menschen- und Bürgerrechten. Die Stadt Braunschweig muß es deshalb ablehnen, für die geplante zweite Markthalle und den benachbarten Parkplatz unter Verlust der Grünanlage eine Baugenehmigung zu erteilen.	s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“

12.15		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplan-entwurfes.
13	**Stellungnahme Nr. 13** **Schreiben von *Name* vom 25.01.2017** **Eingang vom 13.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
13.1	Ich möchte, dass der Bolzplatz und die Wiese erhalten bleiben. Der alte Busch- und Baumbestand auf dem Gelände sorgt für gute Luft und hält Wind und Lärm ab. Im neu ausgelegten Bebauungsplan gibt es auch keine Angabe zu einer Ausgleichsfläche.	s. Abwägung 12 „Bolzplatzersatz“
13.2	Wer kontrolliert, ob die Büsche und Bäume, die dem Bauvorhaben zum Opfer fallen, gleichwertig ersetzt in dem Ausgleichsgebiet in Querum gepflanzt werden, und ob sie anwachsen und gepflegt werden?	s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“
13.3	Eine Nutzung des Grundstückes sollte ausschließlich für soziale Projekte für Kinder-, Jugend- oder Senioreneinrichtungen beschränkt werden. Durch den Generationenwechsel und dem Neubaugebiet am Buchenberg fehlen im Kanzlerfeld vermehrt Krippen- und Kindergartenplätze. Auch in Lamme, Watenbüttel und Lehndorf sind nicht genügend freie Plätze zur Kinderbetreuung. In einem reinen Wohngebiet sollte die Kita fußläufig in einem Umkreis von ca. 500 m zu erreichen sein, damit Eltern ihre Kinder nicht in weit entfernte Einrichtungen mit dem PKW bringen müssen.	s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“
13.4	Der jetzige Betreiber des EDEKA - Marktes hat damit gedroht, sich aus dem Kanzlerfeld und Lehndorf zurückzuziehen, wenn er nicht einen neuen Markt bauen dürfe. Das war die Begründung für die Umwidmung des Grundstückes, um die Nahversorgung sicherzustellen. Das jetzige Angebot des Nahversorgers ist völlig ausreichend.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“
13.5	Inzwischen geht der Trend auch wieder zu kleineren Märkten. Alternativ wird in Hofläden direkt beim Bauern eingekauft, und Lebensmittelmärkte bieten Internet-Einkäufe und Bringdienste an.	s. Abwägung 2 „Nahversorger - Vollversorger – Discounter“
13.6	Der neue Einkaufsmarkt soll 400 m2 mehr Ladenfläche haben. Man kann es nicht verstehen, dass deshalb ein Grundstück mit 4840 m2 versiegelt und mit 3,50 m hohen Schallschutzwänden umgeben werden soll. Wo bleibt da die Verhältnismäßigkeit? Die Größe des geplanten Neubaus ist völlig überdimensioniert, sowohl in Fläche als auch in Höhe.	s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“

	In diesem reinen Wohngebiet gab es bei Bau und Planung der Häuser viele Auflagen, die strikt eingehalten werden mussten. Als Rechtfertigung für die geplante Größe wurden großformatige Bauten auf der nördlichen Seite angeführt. Die sind aber so weit vom Objekt entfernt, dass sie dafür nicht herangezogen werden können.	
13.7	Ein Teil des Franz-Rosenbruch-Wegs wird dem Grundstück zugeschlagen,	s. Abwägung 17 „Inanspruchnahme von Flächen des Franz-Rosenbruch-Weges“
13.8	und der Eingangsbereich darf die Baugrenzen überschreiten.	s. Abwägung 25 „Überbaubare Grundstücksfläche“
13.9	Weshalb wird dem Vorhabenträger so eine Sonderbehandlung eingeräumt? Der Neubau passt weder von der Höhe noch von der Optik in das Gesamtbild des Wohngebietes. In diesem Zusammenhang verweise ich auf ein Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 25. April 2018, Az.: 7 A 165/16. Es wurde die Errichtung einer Verkaufshalle für einen Einzelhandelsbetrieb durch das Bauamt abgelehnt, was durch das Gericht bestätigt wurde. Es geht um die Maße, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen. Diese Rechtsprechung hinsichtlich der Bezugsgrößen sollte auch in unserem Fall beachtet werden.	s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“
13.10	Die Geräuschkulisse durch an- und abfahrende Fahrzeuge, öffnen und schließen von Autotüren und Kofferräumen, sowie das Klappern der Einkaufswagen wird sich störend bemerkbar machen. Auch die Belastungen von Lärm und Luftverschmutzung, die durch vom Parkplatz an- und abfahrende Fahrzeuge verursacht werden, werden den Anliegern zugemutet.	s. Abwägung 19 „Schallschutz“ s. Abwägung 18 „Verkehrsbedingte Schadstoffbelastung“
13.11	Hinzu kommen die Fahnenmasten, die an der Zufahrt zum Parkplatz an der Bundesallee stehen sollen. Auch sie werden Geräusche verursachen. Das Einkaufszentrum wird an dieser Position nicht zu übersehen sein, so dass man auf Fahnenmasten komplett verzichten könnte.	Um eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung an der Stauffenbergstraße durch Windgeräusche von Fahnenmasten zu vermeiden, wurde auf die ursprünglich geplanten drei Fahnenmasten parallel zur Stauffenbergstraße verzichtet. Die verbleibenden Fahnenmasten an der Bundesallee müssen mit einer innenliegenden (lärmarmen) Seilführung ausgestattet werden.
13.12	Wie und wie lange werden der Parkplatz ausgeleuchtet und das Gebäude beleuchtet sein?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 6.8.
13.13	Wird es für den Zulieferverkehr Auflagen zur Anlieferzeit geben, die eingehalten werden müssen? Angeblich sollen nur 2 LKWs die Anlieferung übernehmen. Das erscheint nicht realistisch. Was passiert an Tagen, wenn die	s. Abwägung 16 „Lieferverkehr“

	Müllabfuhr kommt? Fällt dann die Anlieferung aus?	
13.14	Wer garantiert, dass bei Lieferung die Rolltore geschlossen werden? Wird der Parkplatz von 22.00 Uhr - 7.00 Uhr, sowie an Sonntagen, durch Schranken geschlossen? Das würde zumindest Fremdnutzung ausschließen und Nachtruhe gewährleisten. Wer kontrolliert, ob die Vorgaben und Auflagen auch umgesetzt und eingehalten werden?	s. Abwägung 19 „Schallschutz“
13.15	In der Alt-Immobilie soll ein Getränkemarkt untergebracht werden, so dass mit einer weiteren Lärmquelle zu rechnen ist. Das wurde bei der Bewertung des Akustikgutachtens gar nicht berücksichtigt. Die Geräuschimmissionen des künftigen Zu- und Abfahrtsverkehrs eines geplanten Einzelhandelsbetriebs sind generell mit zu bewerten, s. Urteil vom 02.08.2012 des VGH- Baden-Württemberg, Az.: 5 S 1444/10: „Die TA Lärm darf auch im Rahmen der Bauleitplanung zur Bestimmung der Zumutbarkeit der Geräuschimmissionen künftigen Zu- und Abfahrtsverkehrs herangezogen werden, der einem geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb zuzurechnen ist (wie BVerwG, Beschl. v. 13.12.2007 - 4 BN 41.07 -, Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 128). Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Gemeinde bei der Festsetzung eines entsprechenden Sondergebiets solche Auswirkungen unberücksichtigt lassen dürfte, die nach Nr. 7.4 der TA Lärm 1998 Uuris: TA Lärm) der Anlage nicht mehr zugerechnet werden können. Zur Vermeidung von Verfahrens- und ggf. auch Abwägungsfehlern sind vielmehr sämtliche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in den Blick zu nehmen. Entsprechende Fehler scheiden allerdings aus, wenn diese verkehrlichen Auswirkungen zu keiner Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen führen können." Es ist im vorliegenden Fall von erheblichen Auswirkungen auszugehen, die bisher nicht hinreichend bewertet wurden.	s. Abwägung 6 „Nachnutzung am Altstandort“ s. Abwägung 19 „Schallschutz“
13.16	Bei der Verkehrssituation ergeben sich große Schwierigkeiten. Durch die Höhe der Schallschutzwand im Bereich Franz-Rosenbruch-Weg/Stauffenbergstraße besteht bei der Ausfahrt zur Stauffenbergstraße eine Sichtbeschränkung. Fußgänger und Radfahrer sind dadurch besonders gefährdet. Auch bei der Ein- und Ausfahrt Bundesallee wird die Verkehrssituation unübersichtlich sein und zu Gefahrensituationen für alle Verkehrsteilnehmer führen.	s. Abwägung 13 „Erschließung“

	Die geplante Querungshilfe auf der Bundesallee befindet sich auf der Linksabbiegerspur zur Krukenbergstraße und verkürzt diese. Man darf von der Bundesallee, stadtauswärts fahrend, nach links auf den Parkplatz abbiegen. Auch vom Parkplatz dürfen PKWs nach links auf die Bundesallee stadtauswärts fahren. Das Chaos ist perfekt, wenn auch von der Krukenbergstraße nach links auf die Bundesallee stadteinwärts abgebogen wird. Durch PKWs, die einen U-Turn stadteinwärts machen, gibt es immer wieder gefährliche Situationen. Es ist nicht vorstellbar, dass man sich bei der Planung die Verkehrssituation vor Ort angesehen hat, sondern es ist eher zu vermuten, dass sie im Planungsbüro durchgespielt wurde.	
13.17	Der Fuß-/Radweg an der Bundesallee soll von der Stauffenbergstraße auf 2,50 m verbreitert werden, ab dem Stichweg Bergiusstraße Richtung Bushaltestelle ist er mit 1,40 m allerdings sehr beengt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 6.19
13.18	Ich befürchte, das Kunden, die den Parkplatz wegen der umständlichen Erreichbarkeit meiden, nicht nur die Parkbuchten der Stauffenbergstraße belegen, sondern auch die Bergiusstraße zum Parken nutzen. Das wird den Verkehrslärm erhöhen, und schlimmstenfalls werden die Grundstücksausfahrten blockiert.	s. Abwägung 15 „Ruhender Verkehr“
13.19	Inzwischen liegt der Bebauungsplan zum 4. Mal öffentlich aus, weil er immer wieder nachgebessert werden musste. Warum können Politiker eine vor so vielen Jahren gegebene Zusage nicht zurücknehmen? Ein so überdimensionierter Markt ist langfristig durch verändertes Einkaufsverhalten gar nicht mehr erforderlich.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“ Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.4.
13.20	Da verstärkt sich der Eindruck, dass eine einseitige Planung zugunsten der Firma Görge durchgesetzt werden soll.	s. Abwägung 3 „Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und Grundstücksverkaufs“
13.21	In anderen Ortsteilen wird dringend ein Nahversorger gesucht - dort ist Handlungsbedarf!	Das ist für dieses Planverfahren nicht relevant.
13.22	Welche Behörde ist, sollte der Supermarktneubau am Franz-Rosenbruch-Weg realisiert werden, für die Kontrollen zuständig? An wen kann man sich wenden, wenn Regeln nicht eingehalten und Zuwiderhandlungen gegangen werden?	s. Abwägung 19 „Schallschutz“
13.23		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

14	**Stellungnahme Nr. 14** **Schreiben von *Name* vom 11.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
14.1	Der Bolzplatz und die Wiese sollten erhalten bleiben. Der alte Busch- und Baumbestand auf dem Gelände sorgt für gute Luft und hält Wind und Lärm ab. Im neu ausgelegten Bebauungsplan gibt es gar keine Angaben zu einer Ausgleichsfläche.	s. Abwägung 12 „Bolzplatzersatz“
14.2	Wer stellt fest, welche Wertigkeit die Büsche und Bäume haben, die dem Bauvorhaben zum Opfer fallen?	Die Wertigkeit wurde im Rahmen der Erstellung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung festgestellt und bewertet.
14.3	Wer kontrolliert, ob die Neuanpflanzungen im Ausgleichsgebiet in Querum die gleiche Wertigkeit haben, sie anwachsen und gepflegt werden?	s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“
14.4	Eine Nutzung des Grundstückes sollte ausschließlich für soziale Projekte für Kinder-, Jugend- oder Senioreneinrichtungen beschränkt werden. Durch den Generationenwechsel und dem Neubaugebiet am Buchenberg fehlen im Kanzlerfeld vermehrt Krippen- und Kindergartenplätze. Auch wenn die Statistik besagt, dass in der Stadt Braunschweig ausreichend Krippen- und Kindergartenplätze zur Verfügung stehen, gibt es weder in Lamme, Watenbüttel oder Lehndorf genügend freie Plätze für die Kinderbetreuung. Im Beschluss vom 31. Mai 2018, Az.: 2 BS 62/18 OVG Hamburg wurde entschieden, dass in einem reinen Wohngebiet die Kita fußläufig erreichbar sein soll. Dafür wurde ein Umkreis von 500 m bestimmt. Das wäre auch im Kanzlerfeld wünschenswert, damit Eltern ihre Kinder nicht in weit entfernte Einrichtungen mit dem PKW bringen müssen.	s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“
14.5	Die Umwidmung des Grundstückes wurde mit der Sicherstellung der Nahversorgung begründet. Der jetzige Betreiber des EDEKA - Marktes hat damit gedroht, sich aus dem Kanzlerfeld und Lehndorf zurückzuziehen, wenn er nicht einen neuen Markt bauen dürfe. Das Angebot des Nahversorgers ist völlig ausreichend.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“
14.6	Der Trend geht in letzter Zeit vermehrt zu kleineren Geschäften, es wird in Hofläden eingekauft, und Lebensmittelmärkte bieten Internet-Einkäufe und Bringdienste an.	s. Abwägung 2 „Nahversorger - Vollversorger – Discounter“
14.7	Es ist nicht nachvollziehbar, dass wegen 400 m2 mehr Ladenfläche ein Grundstück von 4840 m2 versiegelt und mit 3,50 m hohen Schallschutzwänden umgeben wird. Das steht in keinem Verhältnis zueinander. Die Größe des geplanten Neubaus ist völlig überdimensioniert, sowohl in Fläche als auch in Höhe.	s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“

	In diesem reinen Wohngebiet gab es bei Bau und Planung der Häuser viele Auflagen, die strikt eingehalten werden mussten. Warum geschieht das nicht auch bei dem neuen Einkaufsmarkt? Die angeführten großformatigen Bauten auf der nördlichen Seite sind so weit vom geplanten Objekt entfernt, dass sie nicht als Rechtfertigung für die geplante Größe herangezogen werden können.	
14.8	Hier darf der Eingangsbereich die Baugrenzen überschreiten,	s. Abwägung 25 „Überbaubare Grundstücksfläche“
14.9	und ein Teil des Franz- Rosenbruch-Wegs wird dem Grundstück zugeschlagen!	s. Abwägung 17 „Inanspruchnahme von Flächen des Franz-Rosenbruch-Weges“
14.10	Aus welchem Grund wird dem Vorhabenträger so eine Sonderbehandlung eingeräumt? In das Gesamtbild des Wohngebietes passt der Neubau weder von der Optik noch von der Höhe. In diesem Zusammenhang verweise ich auf ein Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 25. April 2018, Az.: 7 A 165/16. Es wurde die Errichtung einer Verkaufshalle für einen Einzelhandelsbetrieb durch das Bauamt abgelehnt, was das Gericht bestätigte. Es geht um die Maße, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen. Diese Rechtsprechung hinsichtlich der Bezugsgrößen sollte auch in unserem Fall beachtet werden.	s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“
14.11	Die Geräuschkulisse durch an- und abfahrende Fahrzeuge, öffnen und schließen von Autotüren und Kofferräumen, sowie das Klappern der Einkaufswagen wird sich störend bemerkbar machen.	s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“
14.12	Auch die Fahnenmasten, die an der Zufahrt an der Bundesallee stehen sollen, werden Geräusche verursachen. Können diese nicht komplett wegfallen? Das Einkaufszentrum wird an dieser Position nicht zu übersehen sein.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 13.11.
14.13	Es gibt keinen Hinweis darauf, wie und wie lange der Parkplatz ausgeleuchtet und das Gebäude beleuchtet sein wird.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 6.8.
14.14	Wird es für den Zulieferverkehr Auflagen zur Anlieferzeit geben, die eingehalten werden müssen, oder wird es dem Betreiber überlassen, eine Regelung zu finden? Wer garantiert, dass bei Lieferung die Rolltore geschlossen werden?	s. Abwägung 19 „Schallschutz“
14.15	Es erscheint unglaubwürdig, dass mit nur 2 LKWs täglich die Anlieferung erfolgen soll. Fällt an Tagen der Müllabfuhr die Anlieferung dann aus?	s. Abwägung 16 „Lieferverkehr“

14.16	Wird der Parkplatz von 22.00 Uhr - 7.00 Uhr, sowie an Sonntagen, durch Schranken geschlossen? Das würde zumindest Fremdnutzung ausschließen und Nachtruhe gewährleisten. Wer kontrolliert, ob die Vorgaben und Auflagen auch umgesetzt und eingehalten werden? Hinzu kommt die Lärmbelästigung vom bisherigen Einkaufszentrum. Wenn dort, wie geplant, ein Getränkemarkt untergebracht werden soll, muss man mit einer Zunahme des Lärms rechnen. Das ist bei der Bewertung des Akustikgutachtens gar nicht berücksichtigt worden. Die Geräuschimmissionen des künftigen Zu- und Abfahrtsverkehrs eines geplanten Einzelhandelsbetriebs sind generell mit zu bewerten, s. Urteil vom 02.08.2012 des VGH- Baden-Württemberg, Az.: 5 S 1444/10: „Die TA Lärm darf auch im Rahmen der Bauleitplanung zur Bestimmung der Zumutbarkeit der Geräuschimmissionen künftigen Zu- und Abfahrtsverkehrs herangezogen werden, der einem geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb zuzurechnen ist (wie BVerwG, Beschl. v. 13.12.2007 - 4 BN 41.07 -, Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 128). Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Gemeinde bei der Festsetzung eines entsprechenden Sondergebiets solche Auswirkungen unberücksichtigt lassen dürfte, die nach Nr. 7.4 der TA Lärm 1998 (juris: TA Lärm) der Anlage nicht mehr zugerechnet werden können. Zur Vermeidung von Verfahrens- und ggf. auch Abwägungsfehlern sind vielmehr sämtliche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in den Blick zu nehmen. Entsprechende Fehler scheiden allerdings aus, wenn diese verkehrlichen Auswirkungen zu keiner Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen führen können." Es ist im vorliegenden Fall von erheblichen Auswirkungen auszugehen, die bisher nicht hinreichend bewertet wurden.	s. Abwägung 19 „Schallschutz“
14.17	Bei der Verkehrssituation habe ich große Bedenken. Durch die Höhe der Schallschutzwand im Bereich Franz-Rosenbruch-Weg/Stauffenbergstraße besteht bei der Ausfahrt zur Stauffenbergstraße eine Sichtbeschränkung, so dass Fußgänger und Radfahrer gefährdet sind. Auch bei der Ein- und Ausfahrt Bundesallee wird es zu Gefahrensituationen für alle Verkehrsteilnehmer kommen. Die geplante Querungshilfe auf der Bundesallee befindet sich auf der Linksabbiegerspur zur Krukenbergstraße und verkürzt diese. Gleichzeitig darf man, von der Bundesallee	s. Abwägung 13 „Erschließung“

	stadtauswärts fahrend, nach links auf den Parkplatz abbiegen. Auch vom Parkplatz dürfen PKWs nach links auf die Bundesallee stadtauswärts fahren. Wenn dann noch von der Krukenbergstraße nach links auf die Bundesallee stadteinwärts abgebogen wird, ist das Chaos perfekt. Es gibt schon jetzt gefährliche Situationen, wenn PKWs auf der Bundesallee einen U-Turn stadteinwärts machen. Hat man sich die Verkehrssituation vor Ort angesehen, oder wurde sie im Planungsbüro durchgespielt?	
14.18	Der Rad-/Fußweg an der Bundesallee wird ab der Stauffenbergstraße auf 2,50 m verbreitert, ab dem Stichweg Bergiusstraße in Richtung Bushaltestelle ist er mit 1,40 m sehr beengt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 6.19.
14.19	Ich befürchte, dass Kunden, die den Parkplatz wegen der umständlichen Erreichbarkeit nicht benutzen, nicht nur die Parkbuchten der Stauffenbergstraße belegen, sondern auch die Bergiusstraße zum Parken nutzen und die Grundstücksausfahrten blockieren.	s. Abwägung 15 „Ruhender Verkehr“
14.20	Warum können Politiker eine Zusage nach so vielen Jahren und inzwischen der vierten Auslegung des Bebauungsplanes nicht zurücknehmen? Ein so überdimensionierter Markt wird durch verändertes Einkaufsverhalten voraussichtlich gar nicht mehr benötigt werden.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“ Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.4.
14.21	In anderen Ortsteilen wird dringend ein Nahversorger gesucht - dort ist Handlungsbedarf!	Das ist für dieses Planverfahren nicht relevant.
14.22	Welche Behörde ist für die Kontrollen zuständig, sollte der Supermarktneubau am Franz-Rosenbruch-Weg realisiert werden? An wen können sich die Bürger wenden, wenn Regeln nicht eingehalten oder Zuwiderhandlungen begangen werden?	s. Abwägung 19 „Schallschutz“
14.23		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
15	**Stellungnahme Nr. 15** **Schreiben von *Name* vom 11.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
15.1	Nach drei öffentlichen Auslegungen befindet sich das Bebauungsplanverfahren zum Supermarktneubau Kanzlerfeld nunmehr im vierten Verfahren. Nach so vielen Jahren der Planung könnte die Einsicht gewachsen sein, dass das Vorhaben am geplanten Standort nicht realistisch zu verträglichen Bedingungen machbar ist. Aber leider verstärkt sich der Eindruck, dass hier eine einseitige Planung zugunsten der Firma Görge sowie der Lauwig GmbH mit aller Macht durchgesetzt werden soll.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“

15.2	Wenn ich mit Besuchern über das Vorhaben spreche, ist die erste einhellige Reaktion mit Blick auf die Grünfläche „Das passt doch da gar nicht hin!" Haben Sie sich von der Grünfläche und der Gesamtumgebung selbst bei einer Ortsbegehung einen Eindruck verschafft? Den Bürgern des Stadtteils hilft es nicht, wenn Planungen nur auf dem Papier hinkonstruiert werden. Wir müssen später mit den Realitäten leben!	Ortsbesichtigungen gehören zu den Grundlagen einer sorgfältigen Grundlagenermittlung und sind selbstverständlich.
15.3	Die Stadtplanung hat sich an allgemeinen Normen zu orientieren, dazu gehört als Standard die Einhaltung der GRZ von 0,4. Da das Grundstück offensichtlich zu klein für die geplante Nutzung ist, wird diese willkürlich erhöht.	s. Abwägung 24 „Maß der baulichen Nutzung“
15.4	Außerdem soll der Eingangsbereich die Baugrenzen überschreiten dürfen, das Trafohäuschen außerhalb des Grundstücks untergebracht werden	s. Abwägung 25 „Überbaubare Grundstücksfläche“
15.5	und ein Teil des Franz-Rosenbruch-Wegs dem Grundstück zugeschlagen werden.	s. Abwägung 17 „Inanspruchnahme von Flächen des Franz-Rosenbruch-Weges“
15.6	Offensichtlich wird dem Vorhabenträger hier sehr viel Spielraum eingeräumt, der anderen Bauherren nicht zur Verfügung steht. In einem Rechtsstaat sollte nicht mit zweierlei Maß gemessen werden. Gegen diese Sonderbehandlung lege ich Widerspruch ein.	s. Abwägung 25 „Überbaubare Grundstücksfläche“
15.7	Als Begründung muss herhalten, dass die neu geplante Verkaufsfläche von 1070qm angeblich für die Nahversorgung unverzichtbar sei gegenüber der bisherigen von 670qm im bestehenden Einkaufszentrum.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“
15.8	Für eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um 400qm soll eine städtische Grünfläche von 4840qm vernichtet werden? Da passt doch die Verhältnismäßigkeit nicht, und in Zeiten des Klimawandels ist diese Herangehensweise nicht zu verantworten . Die Grünfläche mit Wiese, Bäumen und Büschen wirkt ausgleichend bei Wetterextremen wie großer Hitze oder Starkregen, wie dies im vergangenen Sommer erfahrbar war und mit voranschreitendem Klimawandel verstärkt zu erwarten ist. Die geplante fast vollständige Flächenversiegelung würde all das zunichtemachen. In anderen Städten setzt man sich konkrete Ziele zum Klimaschutz, auch in Braunschweig sollten Rat und Verwaltung die Zeichen der Zeit endlich erkennen statt im „weiter so" zu verharren.	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“

15.9	Warum die Existenz der Nahversorgung im Kanzlerfeld an 400qm mehr Einkaufsfläche hängen soll, wird in Ihren Antworten auf die Einwendungen der Bürger nicht nachgewiesen. Dass es vor der Zeit des Görge-Marktes im Einkaufszentrum einen Leerstand gab, begründet nicht die Notwendigkeit einer Vergrößerung der Einkaufsfläche. Der frühere Sparmarkt war sehr schlecht geführt und wenig frequentiert. Der aktuelle Görge-Markt wird erheblich besser angenommen.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“
15.10	Dass „der bisherige Versorgungsgrad von ca. 35 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zeigt, dass die Bevölkerung des Stadtteils Kanzlerfeld ihren Bedarf außerhalb des Stadtteils decken", hat viele Gründe, die doch in einem freien Markt im Ermessen der Kunden liegen, oder nicht?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 11.8.
15.11	Es wird nicht begründet, dass der Supermarkt auf der bestehenden Fläche existenziell gefährdet ist. Müsste dies die Firma Görge nicht nachweisen?	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“
15.12	Im Einzelhandelsgutachten wird der Jahresumsatz des bestehenden Marktes im Kanzlerfeld mit 2,9 Millionen ausgewiesen. Dies erweckt nicht den Eindruck, dass der Markt in seiner Existenz gefährdet ist. Damit entbehren die Planungen jeglicher Notwendigkeit.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 2.21.
15.13	Nach wie vor ist der geplante Neubau in seinen sämtlichen Abmessungen für die vorhandene Fläche überdimensioniert. Gegenüber der im bestehenden Einkaufszentrum vorhandenen Verkaufsfläche von 670qm wird diese um lediglich 400qm auf 1070qm erhöht, die Außenabmessungen wirken jedoch monströs. Länge und Höhe des Gebäudes passen nicht in das stadtbauliche Umfeld. Einen solchen Baukörper „Solitär" zu nennen, kann die Optik eines störenden Fremdkörpers nicht kaschieren. Stadtplanung kann nur funktionieren, wenn die Stadt Gestaltungsvorgaben macht und neue Bauvorhaben sich in die Umgebung einpassen müssen. Die Stadt hat die Verträglichkeit des Bauvorhabens im Stadtbild sicherzustellen, und dies nach meinem Verständnis zu allen Seiten. Das betrifft auch die Sicht der unmittelbaren Anwohner.	s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“
15.14	Es kann doch nicht sein, dass hier ausschließlich das Interesse des Vorhabenträgers berücksichtigt wird, Einwände der betroffenen Nachbarn jedoch pauschal damit abgewiesen werden, man habe kein Recht auf eine angenehme Aussicht.	s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“

15.15	Stattdessen gibt die bisherige Planung nur die Wünsche des Vorhabenträgers wieder, ich zitiere: „Der Vorhabenträger verfolgt mit dem Markt den Bautypus einer Markthalle als einem offenen, solitären Raum mit einer im Verhältnis zu seiner Grundfläche zu entwickelnden Höhe." Das kann der Vorhabenträger sich wünschen, die Stadtplanung hat jedoch weitere Kriterien im Interesse der Allgemeinheit zu berücksichtigen.	s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“
15.16	Verwiesen sei in dem Zusammenhang auf ein Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 25. April 2018, Az: 7 A 165/16. Der Kläger dieses Verfahrens plante die Errichtung einer Verkaufshalle für einen Einzelhandelsbetrieb innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§34 Abs.1 BauGB). Die Vorderseite des Gebäudes lag mehrere Meter vor der faktischen vorderen Baugrenze, die durch die Nachbargebäude gebildet wurde. Außerdem sollte die Firsthöhe 8,88 Meter betragen, während die Höhe der Gebäude in der näheren Umgebung weit darunter lag. Das Bauamt lehnte den Antrag ab und die Gerichte gaben ihm recht. Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt. Mit Blick auf das Merkmal des Maßes der baulichen Nutzung sind nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung solche Maße bedeutsam, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen. Ihre absolute Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur Freifläche prägen das Bild der Umgebung und bieten sich deshalb vorrangig als Bezugsgrößen an. Diese Rechtsprechung betrifft einen vergleichbaren Fall und ist zu beachten. Die hier genannten Bezugsgrößen dürfen nicht einfach ignoriert werden.	s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“
15.17	Außer der Größe erscheint auch die Positionierung des Baukörpers nachteilig für das stadtbauliche Umfeld. Dazu wird ausgeführt, dass dieser den Kreuzungsbereich der Bundesallee/Ecke Stauffenbergstraße baulich fassen und den Standort so betonen solle. Wem soll dieses Ziel nutzen? Die Betonung des Standortes mag der besseren Wahrnehmung des Supermarktes durch	s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“

	den Durchgangsverkehr dienen. Für die Anwohner bedeutet diese Anordnung jedoch eine stärkere Belastung durch Lärm, Licht, Hitze und Geruchsentwicklung. Aus diesem Grunde widerspreche ich dieser Anordnung. Außerdem widerspreche ich dem Verweis auf vergleichbar großformatige Bauten auf der nördlichen Seite, mit der die Größe des geplanten Objekts gerechtfertigt werden soll. Die Bauten im Norden haben einen erheblichen Abstand zur Kreuzung, wodurch ihre Größe optisch deutlich reduziert wird. Die gesamte Begründung zur Positionierung und Größe des Objekts ist nicht nachvollziehbar.	
15.18	Auch die Annahmen zur Verkehrssituation geben die Realitäten nicht hinreichend wieder. Die schon stark durch Durchgangsverkehr aus den benachbarten Landkreisen und Stadtteilen belastete Bundesallee wird zusätzlich durch das Bauvorhaben weiter beeinträchtigt. Schon heute kommt es an der Kreuzung Bundesallee/Stauffenbergstraße zu langen Wartezeiten für Fußgänger und Radfahrer. Zu Stoßzeiten morgens und spätnachmittags bilden sich lange Staus auf der Bundesallee. Die Ampelsteuerung dieser Kreuzung ist nicht wirklich koordiniert mit der Ampelsteuerung der wenig entfernten Einmündung der Paracelsusstraße in die Bundesallee. Eine Wendeschleife für Busse führt zu zusätzlichen Komplikationen. Zwischen beide Ampeln soll nun noch eine „Querungshilfe" integriert werden. Die meisten Bewohner des Kanzlerfeldes wohnen auf genau der Seite der Bundesallee, auf der sich heute noch das Einkaufszentrum befindet. Das heißt, der Querungsverkehr würde erheblich zunehmen gegenüber dem Iststand. Wie soll das funktionieren? Weitere Komplikationen ergeben sich für den Fall des Baus der Stadtbahn. Dass diese Planungen überhaupt nicht berücksichtigt werden, weil die Planung noch nicht konkret fertiggestellt ist, kann ich nicht nachvollziehen, denn der Zeithorizont für diese Planungen ist absehbar. Eine umwelt- und klimaverträgliche Ausrichtung des Stadtverkehrs liegt im Allgemeininteresse und sollte doch höher gewichtet werden als die kommerziellen Interessen eines Unternehmens.	s. Abwägung 13 „Erschließung“
15.19	Jeder städtische Raum kann nur einmal zur Nutzung vergeben werden und fehlt im Zweifel dann für weitere Planungen.	s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“
15.20	Nicht nachvollziehbar ist außerdem die Planungsannahme, dass die Ausfahrt von PKW	s. Abwägung 13 „Erschließung“

	aus dem neuen Marktparkplatz auf die Bundesallee sowohl nach rechts Richtung Innenstadt als auch nach links Richtung stadtauswärts erfolgen könne. Die Ausfahrt nach links stadtauswärts dürfte, selbst wenn sie erlaubt wird, aufgrund der komplizierten Gesamtverkehrssituation kaum möglich sein. Vom Einkaufszentrum Lehndorf am Saarplatz aus ist aus gutem Grund nur das Rechtsabbiegen Richtung Innenstadt erlaubt. Das Linksabbiegen ist nicht zulässig, weil die komplexe Kreuzungssituation in diesem Fall die Unfallgefahr erhöhen würde. Dies dürfte erst recht gelten für die Situation im Kanzlerfeld.	
15.21	Hier ist mit erheblichem zusätzlichem Lärm durch Fahrzeuge im Wartemodus zu rechnen. Um möglichen Unfallgefahren beim Linksabbiegen Richtung stadtauswärts zu entgehen, dürften viele PKW-Fahrer außerdem eher die Ausfahrt Stauffenbergstraße nehmen. Dies bedeutet für die Verkehrs- und Lärmsituation Stauffenbergstraße, dass hier drei größere Verkehrsströmungen aus den Bereichen Supermarktausfahrt, Stauffenbergstraße und Julius-Leber-Straße plus zusätzlich LKW-Ausfahrt Supermarkt und Franz-Rosenbruch-Weg auf engstem Raum zusammentreffen. Der Lärm aus den Vorgängen Stoppen, Warten, Starten, Fahren bis zur Kreuzung Stauffenbergstraße/Bundesallee, dort wieder Stoppen, Warten, Starten erscheint unterbewertet.	s. Abwägung 19 „Schallschutz“
15.22	Generell sind die Geräuschimmissionen des künftigen Zu- und Abfahrtsverkehrs eines geplanten Einzelhandelsbetriebs mit zu bewerten, s. Urteil vom 02.08.2012 VGH Baden-Württemberg Aktenzeichen: 5 S 1444/10: „Die TA Lärm darf auch im Rahmen der Bauleitplanung zur Bestimmung der Zumutbarkeit der Geräuschimmissionen künftigen Zu- und Abfahrtsverkehrs herangezogen werden, der einem geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb zuzurechnen ist (wie BVerwG, Beschl. v. 13.12.2007 - 4 BN 41.07 -, Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 128). Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Gemeinde bei der Festsetzung eines entsprechenden Sondergebiets solche Auswirkungen unberücksichtigt lassen dürfte, die nach Nr. 7.4 der TA Lärm 1998 (juris: TA Lärm) der Anlage nicht mehr zugerechnet werden können. Zur Vermeidung von Verfahrens- und ggf. auch Abwägungsfehlern sind vielmehr sämtliche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in den Blick zu nehmen. Entsprechende Fehler scheiden aller-	s. Abwägung 19 „Schallschutz“

	dings aus, wenn diese verkehrlichen Auswirkungen zu keiner Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen führen können." Im vorliegenden Fall ist von erheblichen, bisher nicht hinreichend bewerteten Auswirkungen auszugehen.	
15.23	Besonders kritisch sehe ich die Situation von Fußgängern und Radfahrern. Die Querung der Bundesallee ist das eine Problem. Das andere ist die unübersichtliche Situation bei der Ein- und Ausfahrt zum Supermarkt an der Stauffenbergstraße. Der Platz ist außerordentlich eng, PKW-Verkehr in beiden Richtungen, direkt daneben die LKW-Ausfahrt. Wo bleiben da die Radfahrer und Fußgänger? Für sie ist die Lage extrem unübersichtlich, zumal die Sicht durch Einhausungs- und Lärmschutzmauern behindert wird. Offensichtlich reicht der knappe Platz nicht für die parallele Realisierung von Verkehrssicherheits- und Lärmschutzmaßnahmen. Beides ist aber unverzichtbar für Leben und Gesundheit der Menschen im Stadtteil, hier darf es keine Abstriche geben.	s. Abwägung 13 „Erschließung“
15.24	Generell erwecken die Ausführungen zum Lärmschutz einen realitätsfernen Eindruck. Die Datengrundlage für das Lärmgutachten ist eine Zählung der Kunden durch die Kassiererinnen und Kassierer des Marktbetreibers selbst an einigen Tagen im bestehenden Markt. Dies entbehrt jeder wissenschaftlichen und systematischen Grundlage. Die Erhebung durch den an seiner Planung subjektiv interessierten Betreiber bietet nicht die erforderliche Neutralität. Da die als sehr kritisch zu bewertende Lärmemission davon abhängt, muss die Zählung von unabhängiger Seite und mit qualifizierten Methoden erfolgen, um eine verlässliche und transparente Datenbasis zu erhalten. Bitte veranlassen Sie eine Neuzählung und Überarbeitung der Planung.	s. Abwägung 20 „Kundenprognose“
15.25	Die Lärmbelastung durch die Belieferung erscheint ebenfalls sehr konstruiert. Dass täglich lediglich zwei LKW den Markt beliefern sollen, widerspricht der bestehenden Praxis sowohl im kleineren Markt im Kanzlerfeld als auch im Görge-Markt Mascherode. Gänzlich realitätsfern erscheint die Festlegung, dass täglich die Anlieferung mit zwei LKW erfolgen solle, am Tag der Müllabfuhr jedoch lediglich mit einem LKW. Seit wann wird die Warenanlieferung eines Einzelhandelsunternehmens von der Müllabfuhr diktiert? Man muss den Eindruck gewinnen, dass ohne diese originelle Festlegung der zulässige Lärmpegel überschritten würde. Festlegungen auf dem Papier	s. Abwägung 16 „Lieferverkehr“

	helfen jedoch nicht, wenn sie später im Alltag nicht eingehalten werden. Bitte erheben Sie den LKW-Verkehr auf der Basis realistischer nachvollziehbarer Abläufe und passen Sie die Lärmprognose entsprechend an.	
15.26	Vollkommen außer Acht gelassen ist bei der Bewertung des Akustikgutachtens die Lärmbelastung, die vom bisherigen Einkaufszentrum ausgeht. Unter dem Punkt Gebietsnutzung und Geräuschquellen wird ausgeführt, ich zitiere: „Das Vorhaben liegt an einem überwiegend zum Wohnen genutzten Reinen Wohngebiet. Dies stellt hohe Anforderungen an den Schutz der Nachbarschaft vor Geräuschimmissionen. In der Nachbarschaft des Vorhabens befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser. Nördlich der Bundesallee befindet sich eine Kindertagesstätte. Vorbelastung: Relevante Vorbelastungen mit Gewerbelärm sind im Einflussbereich des Vorhabens nicht vorhanden, so dass die hier untersuchte Zusatzbelastung gleich der Gesamtbelastung ist."	s. Abwägung 19 „Schallschutz“
15.27	Nördlich der Bundesallee befindet sich nicht nur eine Kindertagesstätte, sondern das Einkaufszentrum Kanzlerfeld mit allen Belastungen durch Liefer- und Kundenverkehr, Einkaufswagen, Lüftungsanlagen etc. Wenn hier anstelle des Supermarktes ein Getränkemarkt untergebracht werden soll, ist mit einer weiteren Zunahme des Lärms zu rechnen. Damit ist eine erhebliche Vorbelastung gegeben, die ignoriert und nicht messtechnisch erfasst wurde.	s. Abwägung 6 „Nachnutzung am Altstandort“ s. Abwägung 19 „Schallschutz“
15.28	Laut TA Lärm 3.2.1 sind ohne Ermittlung der Vorbelastung die Richtwerte um mindestens 6dB zu unterschreiten: ... *Die Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen setzt in der Regel eine Prognose der Geräuschimmissionen der zu beurteilenden Anlage und - sofern im Einwirkungsbereich der Anlage andere Anlagengeräusche auftreten - die Bestimmung der Vorbelastung sowie der Gesamtbelastung nach Nummer-A.1.2 des Anhangs voraus. Die Bestimmung der Vorbelastung kann im Hinblick auf Absatz-2 entfallen, wenn die Geräuschimmissionen der Anlage die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 um mindestens 6-dB(A) unterschreiten.* Im vorliegenden Fall ist weder die Ermittlung der Vorbelastung noch die Unterschreitung der Richtwerte um mindestens 6dB erkennbar. Dies ist nicht zulässig und muss nachgebessert werden.	s. Abwägung 19 „Schallschutz“

15.29	Zur Auswirkung unrealistischer Prämissen verweise ich auf ein Urteil vom 24.01.2013 VGH Baden-Württemberg Aktenzeichen: 5 S 913/11 : "Festsetzungen in einem Bebauungsplan, mit denen die mit einer festgesetzten baulichen Nutzung (typischerweise) verbundenen Lärmwirkungen so weit vermieden werden sollen, dass sie nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen, können nicht im Wege einer "Nachsteuerung" im Baugenehmigungsverfahren nachgebessert oder korrigiert werden, wenn sich herausstellt, dass sie - aufgrund unrealistischer Prämissen - hierzu nicht ausreichend waren. Ein sich daraus ergebender (nicht unbeachtlicher) Abwägungsmangel führt vielmehr zur Unwirksamkeit der entsprechenden Festsetzungen bzw. des gesamten Bebauungsplans (im Anschluss an BVerwG, Beschl. v. 06.03.1989 - 4 NB 8.89 -, Buchholz 406.11 § 30 BBauG/BauGB Nr. 27)."	Der Sachverhalt des verhandelten Falles ist mit dem des Bebauungsplanes „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39, nicht vergleichbar. Bei dem zitierten Fall handelt es sich um eine Gebietsausweisung „Sondergebiet Einkaufsmarkt für Nahversorgung“ im Rahmen eines sogenannten Angebotsbebauungsplanes. Dem Bebauungsplan lag zwar ein konkreter Bauantrag zugrunde, es wurde allerdings nicht, wie im Falle der Planung im Kanzlerfeld, das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt. Anders als beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden auf der Bebauungsplanebene keine, mit Ausnahme der Festsetzung einer Lärmschutzwand, konkreten Regelungen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte und damit des ausreichenden Lärmschutzes der benachbarten Wohnbebauung. Darüber hinaus handelte es sich, anders als bei der Planung zum Görgemarkt, um die Neuansiedlung eines Marktes. Insofern ist die Basis der Kundenprognose eine andere. Im Falle der Planung zum Görgemarkt handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Marktes, der auf die andere Seite der Straße umgesiedelt wird mit nahezu gleichem Einzugsbereich. Die Ermittlung der Kundenprognose mit Hilfe von Kundenzählungen am Altstandort im Rahmen des sogenannten Analogieverfahrens nach Bosserhoff in diesem Zusammenhang ist eine fachlich anerkannte probate Ermittlungsmethode. Die Einschätzung, dass hierdurch unrealistische Prämissen beim Schallschutzkonzept angenommen worden sind, die den Anforderungen des Abwägungsgebotes nicht entsprechen, wird nicht geteilt.
15.30	Generell sehe ich die Interessen der direkten Anwohner nicht hinreichend berücksichtigt.	s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“
15.31	Nach der aktualisierten Planung gehen die Zumutungen für die Anwohner des Franz- Rosenbruch-Weges sogar so weit, dass ein Teil des öffentlichen Weges dem Grundstück des Bauvorhabens zugeschlagen werden soll. Dagegen erhebe ich Einspruch. Der Weg ist sowieso schon sehr schmal. Neben der physischen Verkleinerung durch die geplante Grenzverschiebung würde er mit der geplanten Lärmschutzwand auch optisch noch weiter verkleinert und verdunkelt. Die Verengung macht es unmöglich, selbst mit einem kleinen PKW in die Garage und	s. Abwägung 17 „Inanspruchnahme von Flächen des Franz-Rosenbruch-Weges“

	wieder heraus zu kommen. Außerdem ist damit zu rechnen, dass die wenigen Parkplätze im Bereich der angrenzenden Stauffenbergstraße für die Anwohner und deren Besucher entfallen werden, da damit zu rechnen ist, dass diese durch Supermarktkunden genutzt werden. Wo sollen im Bedarfsfall Besucher, Handwerker oder der Pflegedienst parken können?	
15.32	Die Durchführung der Planung würde bei einem zweifelhaften Nutzen für wenige zu massiven, täglich erfahrbaren Nachteilen für die Bewohner unseres Stadtteils führen. Deshalb bitte ich, dieses Vorhaben grundsätzlich auf den Prüfstand zu stellen und von einer Realisierung abzusehen. Immer wieder kommt es vor, dass Politiker nachträglich die Genehmigung bestimmter Bauvorhaben bedauern. So sagte Herr Oberbürgermeister Markurth zur Burgpassage oder unlängst Herr Minister Lies zur Anlage von Eckert&Ziegler in Thune, dies hätte man seinerzeit so nicht genehmigen sollen. Der Supermarktneubau am Franz-Rosenbruch-Weg könnte auch in diese Negativliste eingehen, wenn jetzt keine Korrektur erfolgt.	Die den zitierten Projekten zugrundeliegende Interessenlagen waren überwiegend wirtschaftlich und kommerziell motiviert. Das hier geplante Vorhaben dient der Nahversorgung und ist im Rahmen der Daseinsfürsorge der Gemeinde von allgemeinem Interesse. Die Einschätzung bezüglich einer Fehlentscheidung wird nicht geteilt.
15.33	Sollten Sie trotz aller berechtigten Einwendungen weiterhin an dieser Planung festhalten, so fordere ich die verbindliche Festlegung, Realisierung und Kontrolle sämtlicher erwähnten Einschränkungen im Interesse der Anwohner, dies betrifft: - Lärmschutzmaßnahmen - Restriktionen der Belieferung, Anzahl der Fahrzeuge, Häufigkeit der Vorgänge - Einschränkung Lieferzeiten und Kundenverkehr - Parkplatzabsperrung durch Schranke - Ent- und Beladen ausschließlich bei geschlossenem Rolltor - Abschirmen Geruchsbelästigung Müllcontainer durch geschlossenes Rolltor - Einschränkung Lichtimissionen - ... inklusive aller noch festzulegenden Punkte im weiteren Verfahren. Um die Realisierung lückenlos zu gewährleisten, sollte dies in der Baugenehmigung durch die Bauaufsicht zur Auflage einer Nachmessung (Abnahmemessung) der Immissionen durch eine nach §29b bekanntgegebene Stelle führen. Damit wäre eine Qualitätssicherung durch einen anderen Gutachter gegeben. Festzulegen ist weiterhin, welche Behörden	Die genannten Aspekte sind Bestandteil des Lärmschutzkonzeptes. s. Abwägung 19 „Schallschutz“

	die Maßnahmen kontrollieren und an wen sich Bürger bei Regelverstößen und Zuwiderhandlungen wenden können.	
15.34	Außerdem fordere ich für den Fall der Realisierung des Vorhabens eine Untersuchung zum Baulärm entsprechend AW-Baulärm. In Kassel gab es ein Urteil, dass die Baulärmimmissionen zu betrachten sind. Es wird dort und in anderen Städten regelmäßig zur Baugenehmigung eine Untersuchung zum Baulärm durchgeführt, dies erwarte ich für Braunschweig auch.	Untersuchungen und Regelungen zu Baulärm erfolgen auf der Ebene der Baugenehmigung Eine Regelungsbedarf auf der Ebene der Bauleitplanung wird nicht gesehen.
15.35		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
16	**Stellungnahme Nr. 16** **Schreiben von *Name* vom 13.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
16.1	Aufgrund der Rechtslage kann nach drei gescheiterten Verfahren das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes OE 39 „Franz-Rosenbruch-Weg" nicht mehr gemäß § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Deshalb ist sowohl eine Änderung im Flächennutzungsplan als auch die Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen eines Vollverfahrens erforderlich. Die 135. Flächennutzungsplan-Änderung „Franz-Rosenbruch-Weg" wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt. Dazu nehme ich wie folgt Stellung: 1. <u>Einwände zum Flächennutzungsplan</u> *Der ausgeführte Text wird in der Abwägungstabelle der 135. Flächennutzungsplanänderung wiedergegeben und mit einer entsprechenden Stellungnahme der Verwaltung kommentiert (siehe SD 19-11750)*	*Die entsprechenden Stellungnahme der Verwaltung erfolgt in der SD 19-11750*
16.2	2. <u>Einwände zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan</u> Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist an eine Reihe von Voraussetzungen gebunden, die im § 12 BauGB aufgeführt sind. • Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt auf Antrag eines Vorhabenträgers, der diesen in enger Abstimmung mit der Gemeinde als Planungsträger entwickelt. • Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB muss "der Vorhabenträger [...] zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen [...] bereit und in der Lage" sein. Dabei bedeutet "in der Lage sein" einerseits, dass der Vorhabenträger über ausreichende fi-	Die zitierten Rahmenbedingungen sind bekannt.

	nanzielle Mittel zur Verwirklichung des Projekts verfügt und andererseits, dass er über die Grundstücke im Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplan verfügen kann. • Der Vorhabenträger verfügt dabei entweder eigentumsrechtlich direkt über die Grundstücke oder hat zumindest eine Vormerkung im Grundbuch zur Sicherung von Ansprüchen auf Eigentumsübertragung. • Ferner muss der Vorhabenträger den mit der Gemeinde abgestimmten und bewilligten Vorhaben- und Erschließungsplan vorlegen. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Verwirklichung des Planes innerhalb einer Frist (meist zwei Jahre) sowie zur Tragung der Kosten.	
16.3	Als Vorhabenträger wird sowohl im Vorhaben- und Erschließungsplan als auch in der Begründung die Lauwig GmbH & Co. KG genannt, als Betreiber wird ohne Nennung der juristischen oder natürlichen Person auf den derzeitigen Betreiber des Lebensmittelmarktes im Einkaufszentrum David-Mansfeld- Weg verwiesen. Es wird in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes außerdem nicht deutlich, in welchen Rechtsverhältnissen der Vorhabenträger und der künftige Markbetreiber zueinander stehen, und wer der Grundstückseigentümer ist.	s. Abwägung 22 „Durchführungsvertrag“
16.4	In der Begründung zum B-Plan wird formuliert, ich zitiere: „Der geplante Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb erfüllt das Kriterium, dass mehr als 50 % des zu erwartenden Vorhabenumsatzes aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird. Durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird darüber hinaus geregelt, dass der Anteil der Verkaufsfläche mit Gütern des periodischen Bedarfes mindestens 90 % betragen muss. Damit werden die Voraussetzungen zur Einstufung als wohnortbezogener Nahversorger erfüllt. Durch einen den Plan begleitenden Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Baumaßnahme entsprechend umzusetzen. Im Rahmen des Grundstückskaufvertrages mit der Stadt wurde ein Weiterbetrieb des vorhandenen Verbrauchermarktes in Lehndorf am Saarplatz, der von dem gleichen Betreiber des Standortes Kanzlerfeld geführt wird, abgesichert, beginnend mit dem Tag der Eröffnung des neuen Marktes im Kanzlerfeld." Diese und weitere Formulierungen in der Begründung werfen Fragen auf: - Wer ist der Eigentümer des fraglichen Grundstücks?	s. Abwägung 3 „Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und Grundstücksverkaufs“

16.5	- In welcher Beziehung stehen Vorhabenträger - als direkter Vertragspartner der Stadt - und Marktbetreiber zueinander? - Welche Bindungswirkung hat ein Vertrag (der Durchführungsvertrag) zwischen Stadt und Vorhabenträger im Hinblick auf die betrieblichen Aktivitäten des Marktbetreibers? Grundsätzlich ist zu fragen, ob die Voraussetzungen für die Aufstellung und Verabschiedung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überhaupt gegeben sind: - Wenn der Vorhabenträger nicht der Grundstückseigentümer sein sollte (worauf der Formulierung in der Begründung hindeutet), so stellt sich die Frage, ob der Vorhabenträger rechtlich überhaupt in der Lage ist, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beantragen. - Wenn Vorhabenträger und Betreiber nicht die gleiche juristische oder natürliche Person sind, und die vertraglichen Beziehungen zwischen diesen beiden Uuristische oder natürlichen) Personen nicht bekannt sind, so stellt sich die weitere Frage, ob die Voraussetzungen für den Abschluss eines Durchführungsvertrages überhaupt gegeben sind.	s. Abwägung 22 „Durchführungsvertrag“
16.6	Im Internet lässt sich folgendes über den genannten Betreiber und den mutmaßlichen Vorhabenträger erkennen: - Betreiber des bisherigen Supermarktes ist die Görge Discount GmbH (Internetseite: www.goergemarkt.de) . - Als Ansprechpartner auf der Internetseite der Görge Discount GmbH firmieren Otto Görge (Startseite) und Matthias Görge (Impressum) . - Matthias Görge wird auf der Website „Company House" auch als Geschäftsführer der Lauwig Verwaltungs-GmbH genannt.	Wird zur Kenntnis genommen.
16.7	Eine Lauwig GmbH & Co. KG, die im Erläuterungsbericht der Stadt Braunschweig als Vorhabenträger benannt ist, lässt sich im Internet (Handelsregister etc.) nicht auffinden. Es existiert lediglich eine LAUWIG GmbH & Co. Vermögens KG (Amtsgericht Braunschweig, HRA 201145), sowie die LAUWIG Verwaltungs-GmbH (Amtsgericht Braunschweig, HRB 203267). Über die Verabschiedung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der als Vorhabenträger eine nicht existierende juristische Person benennt, kann kaum rechtswirksam abgestimmt werden, da den Ratsmitgliedern und	s. Abwägung 22 „Durchführungsvertrag“

	der Öffentlichkeit nicht bekannt ist, wer eigentlich Vertragspartner der Stadt wird.	
16.8	Außerdem ist unklar, ob der Vorhabenträger Grundstückseigentümer ist oder rechtlich gesicherten Zugriff auf das Grundstück hat.	s. Abwägung 3 „Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und Grundstücksverkaufs“
16.9	Desweiteren ist nicht erkennbar, ob und wie Festlegungen im Durchführungsvertrag für den Betreiber rechtsverbindlich wirksam werden können. Ein weiterer gravierender Mangel der ausgelegten B-Plan-Unterlagen besteht im Fehlen des Durchführungsvertrags als einem von drei zwingend erforderlichen, aufeinander abgestimmten Elementen (Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan sowie Durchführungsvertrag). Der Durchführungsvertrag ist nicht Bestandteil der ausgelegten Unterlagen und kann deshalb nicht beurteilt werden. Weil im Durchführungsvertrag aber wesentliche Regelungen hinsichtlich des Nachbarschaftsschutzes aufgenommen werden sollen, müssen diese Festlegungen der Öffentlichkeit bekannt sein und dem Rat der Stadt vor der Beschlussfassung vorliegen. In diesem Zusammenhang sei auf die beiden folgenden Gerichtsurteile verwiesen: - VGH Baden-Württemberg - Urteil, 5 S 1635/00 vom 14.11.2002 - Sächsisches OVG - Urteil, 1 D 18/06 vom 07.12.2007 In diesen beiden Urteilen wird betont, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zwingend einen Durchführungsvertrag enthalten muss, und dieser ohne Durchführungsvertrag nichtig wird. Damit sind grundsätzliche Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bezüglich Rechtssicherheit und Transparenz nicht erfüllt, dagegen erhebe ich als betroffener Bürger Einspruch.	s. Abwägung 22 „Durchführungsvertrag“
16.10		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
17	**Stellungnahme Nr. 17** **Schreiben von *Name* vom .06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
17.1	Ich lehne es ab, dass der Bolzplatz zugunsten eines Neubaus für einen Supermarkt verloren geht. Ich habe selber einen 12-jährigen Sohn, der diesen Platz mit seinen Freunden nutzt. Auf dem derzeitigen Bolzplatz stehen die Kinder unter einer lockeren Aufsicht, da man den Bolzplatz von der Stauffenbergstraße und dem Franz-Rosenbruch-Weg einsehen kann. Hier ist es für Eltern, Nachbarn, Freunde und	s. Abwägung 12 „Bolzplatzersatz“

	Anwohner einfach, mal kurz zu gucken, ob alles in Ordnung ist. Es werden keine Angaben gemacht, ob, bzw. wo ein Ersatz des Bolzplatzes geplant ist. Solange hier kein vernünftiger Ersatz-Standort gefunden ist, muss der Bolzplatz in seiner jetzigen Form bestehen bleiben!	
17.2	Ich befürchte eine erhebliche Zunahme des Verkehrs an den Kreuzungen Bundesallee/Stauffenbergstraße und Stauffenbergstraße/Julius: Leber-Straße. Es gibt es schon jetzt besonders morgens im Berufsverkehr einen Rückstau auf der Stauffenbergstraße. Dieses wird sich im Falle einer Supermarktansiedlung an geplanter Stelle verstärken. Der neu entstehende Kreuzungsbereich Krukenbergstrasse/Ein-, Ausfahrt Görge/ Bundesallee ist sehr unübersichtlich und wird mit dem Querungsverkehr zu gefährlichen Situationen führen.	s. Abwägung 13 „Erschließung“
17.3	Ich lehne die Bebauung an dieser Stelle auch deshalb ab, weil dadurch eine schöne Grünfläche verloren geht. Es würde das ganze Erscheinungsbild der Nachbarschaft verändern, wenn dort ein so großes Objekt gebaut wird! Ich fühle mich sehr durch den Anblick einer nahezu endlos erscheinenden Mauer ringsherum gestört!	s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“
17.4	Es würde die Umweltverschmutzung durch ein höheres Verkehrsaufkommen (auch durch neue Kunden aus den umliegenden Stadtteilen und Dörfern) zunehmen und gleichzeitig entfallen Bäume und Begrünung, die die Luft filtern.	s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“
17.5		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
18	**Stellungnahme Nr. 18** **Schreiben von *Name* vom 13.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
18.1	Ich erhebe hiermit Einspruch gegen den oben genannten Bebauungsplan. 1. Es ist für die direkten Nachbarn nicht zumutbar! Diese 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 ist aber etwas völlig anderes und zieht eine viel größere Einschränkung der Wohnqualität nach sich. Es wird eine ruhige Grünfläche zerstört und durch den Supermarkt wird es direkt vor der Haustür mehr Verkehr und Abgase und Lärm geben. Und dieses von	s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“

	morgens sehr früh (Anlieferverkehr) bis spät abends.	
18.2	2. Die Fläche stellt eine erhaltenswerte Grünfläche dar! Der Baumbestand bildet einen guten Ausgleich zur Bundesallee dar. Der Bolzplatz wird viel genutzt, weil er gut erreichbar und durch die umgebenden Bäume und Büsche sehr attraktiv ist. Wo soll hier ein adäquater Ersatz gefunden werden? Oder entfällt dieser jetzt?	s. Abwägung 12 „Bolzplatzersatz“
18.3	3. Ein großer Supermarkt, wie er bisher geplant ist, fügt sich nicht in das umliegende Wohngebiet ein. Durch die geplante Höhe, die Außenabmessungen, Verwendung von Stahl oder Blech, Fahnen und Werbeflächen wirkt dieses Gebäude wie eine Industriehalle.	s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“
18.4	4. Es entsteht eine unübersichtliche Verkehrslage im gesamten Kreuzungsbereich Stauffenbergstrasse/ Bundesallee/ Krukenbergstrasse. Hier entsteht unnötiger Querungsverkehr an einer Stelle, die dann auf sehr beengten Raum eine Fußgängerquerung, die Ein- und Ausfahrt Krukenbergstrasse, mit Abbiege- und Querungsungsverkehr und den ein- und ausfahrenden Verkehr, auch hier abbiegend und querend, aufnehmen soll. Dieses ist besonders in den Stosszeiten kritisch, wenn es sowieso schon Rückstau auf der Kreuzung Stauffenbergstrasse/ Adolf-Bingel-Strasse/ Bundesallee gibt.	s. Abwägung 13 „Erschließung“
18.5	5. Wer ist Ansprechpartner bei eventuellen Verstößen, zum Beispiel gegen Lärmvorschriften?	s. Abwägung 19 „Schallschutz“
18.6		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
19	**Stellungnahme Nr. 19** **Schreiben von *Name* vom 14.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
19.1	Meines Erachtens ist das gesamte Vorhaben unnötig, da 1. der bereits vorhandene Supermarkt nördlich Bundesallee in seiner Größe mehr als ausreichend alle Grundbedürfnisse befriedigt. Sieht man sich z.B. das luxuriöse Spirituosen-Regal mit ca. 7m Breite und 1,7m Höhe sowie zusätzlich üppiger Hopfen-Kaltgetränke-Auswahl und Zuckerhaltiger Limonaden etc. an. Vielmehr scheint vordergründig Konkurrenzfähigkeit unter anderem zu zwei Supermärkten im ca. 3,6km entfernten Watenbüttel.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“

19.2	2. mal wieder kostbares Stadtgebiet Braunschweigs mit nichts finanziell erwitschaftender Grünanlage (mit maximal fragwürdiger Ausgleichsflächenbeschaffung) verschwinden würde- was ist mit der Lebensqualität etc. Gerade dass Kanzlerfeld noch einigermaßen so ist wie es ist/war- bis auf die fragwürdigen Neubaugebiete der letzten 20 Jahre im Stadtteil Kanzlerfeld und Lamme- macht es doch noch ein bißchen zum Stadtteil im Grünen.	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“ s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“
19.3	3. der zeitweise üppige Verkehr noch erhöht bzw. noch mehr gestaut würde durch die neue Zufahrtssituation. Morgens stockt und staut bereits aktuell der überwiegend einzeln besetzte Pkw-Verkehr stadteinwärts bis Lamme-Tiergarten zurück.	s. Abwägung 13 „Erschließung“
19.4	4. unserer Abschreib- und Wegwerfgesellschaft kein völliger Stop, jedoch Einhalt geboten werden sollte. Wie wäre es mit einem Marktplatz mit regionalen Lebensmitteln zu Zeiten, an denen der gemeine wirtschaftende Bürger zur/von der Arbeitsstelle geht/kommt.	Ein Markt kann eine Ergänzung der Nahversorgung aber keinen Ersatz für einen Nahversorger sein.
19.5	5. man beispielsweise im 4km-Umkreis von Lehndorf mittlerweile mindestens 11 Bäcker/ Konditor hat und Randgebiete von Braunschweig aussterben.	s. Abwägung 2 „Nahversorger - Vollversorger – Discounter“
19.6	6. dem allgemeinen kommunalem Klein-Klein und "schwarzem Loch Braunschweig" langsam ein wenig weniger Wachstum etc. gut tuen könnte. Siehe auch Verkehr und Entwicklung von gesellschaftlichem/ menschlichem Verhalten- Schlagworte: Zivilcourage, soziales Engagement (Mitgliederschwund Feuerwehren, Vereinen etc).	s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“
19.7		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
20	**Stellungnahme Nr. 20** **Schreiben von *Name* vom 15.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
20.1	Da immer noch viele Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit bestehen, möchte ich zu dem Bebauungsplanverfahren ,,Franz-Rosenbruch-Weg“ wie folgt Stellung nehmen: Alleine schon durch die Größe handelt es sich keinesfalls nur um eine wohnortbezogene Nahversorgung, sondern zielt durch die überdimensionale Größe, die Planung Erlebniseinkauf und das große Sortiment darauf ab, Kunden anderer Supermärkte abzuwerben und somit auch Verkehrsströme umzulenken. Viele Leute fahren dann halt durch das Kanz-	s. Abwägung 2 „Nahversorger - Vollversorger – Discounter“

	lerfeld um dort noch einzukaufen, mit verheerenden Folgen für die zu Stoßzeiten schon jetzt überfüllten Straßen.	
20.2	Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche ist für die reine Nahversorgung der Stadtteilbewohnter nicht notwendig, nur für die Gewinnerzielungsabsicht des Betreibers erwünscht. Für den schnellen Einkauf zwischendurch reicht ein kleiner Tante Emma Laden, da ist man schneller durch. Je größer die Verkaufsfläche desto länger dauert der Einkauf. Ist das etwa wünschenswert?	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“
20.3	Die Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima sind durch die Versiegelung erheblich. Die Fläche ist vollständig bewachsen mit Rasen, Gehölzen und großen Bäumen, die als Kaltluftentstehungsfläche wirksam sind und damit positive klimatische Auswirkungen hat. Die Aufheizung von bebauten und versiegelten Flächen ist viel größer als von Flächen mit Vegetation. Die mittlerweile großen Bäume reinigen und verbessern die Luft und das Klima. Dies kann nicht durch einzelne Neupflanzungen kleinerer Bäume nach der Baumaßnahme ersetzt werden. Sowohl durch die Bebauung und Versiegelung als auch durch den durch den Betrieb des Supermarktes verstärkten Verkehr sind erhebliche negative Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität zu erwarten. Wie kann man nur noch mehr versiegeln, in Zeiten wo alle vom Klimawandel reden. Es ist nur ein kleines Gebiet, aber man muß anfangen, ein Zeichen setzen. Wo soll das nur hinführen? Die Auswirkungen auf das Klima und die Folgen für Mensch und Tier sind bekannt.	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“ s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“
20.4	Glauben Sie im Ernst, dass es reicht Albstellflächen für Fahrräder bereitzustellen, damit die Leute nicht mit dem Auto einkaufen fahren? Die meisten Einwohner fahren eh täglich mit dem Auto zur Arbeit. Sie werden sicher nicht erst nach Hause fahren das Auto abstellen um mit dem Fahrrad einkaufen zu fahren.	Mit einer angemessenen Anzahl von Fahrradabstellflächen, die direkt vor dem Eingang angeordnet sind und bequem nutzbar sind, werden die Kunden annimiert, die ohnehin eine Affinität zum Radfahren besitzen. Fehlende oder unbequem nutzbare Abstellflächen für Fahrradfahrer führen dazu, dass die Bereitschaft zum Nutzen eines Fahrrades sinkt.
20.5	Sollten die Parkplätze nicht ausreichen fährt man halt zu einem anderen Markt. Egal aus welcher Richtung man kommt, kommt man an mehreren großen Supermärkten mit großen Parkplätzen vorbei. So viele Märkte in der Nähe (2 in Watenbüttel, 1 in Lamme, 2 an der Hildesheimer Str.) gab es hier noch nie. Das ist ein Überangebot. Auch ein Leben ohne Nahversorger war möglich.	s. Abwägung 15 „Ruhender Verkehr“ s. Abwägung 2 „Nahversorger - Vollversorger – Discounter“ Eine ungenügende oder fehlende Nahversorgung verursacht weiteren Verkehr mit den entsprechenden negativen Auswirkungen.
20.6	Sicherlich würde sich ein Betreiber für den jetzigen Markt finden.	s. Abwägung 5 „Alternative Betreiber am Altstandort“

20.7	So könnte die Wiese erhalten werden. Sie ist stadtteilprägend, unterstreicht den parkartigen Charakter des Ortsteils und ist es wert erhalten zu werden.	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“
20.8	Wer hier wohnt will im Grünen leben und nicht in einer Einkaufswüste, dann könnte man auch in die Innenstadt ziehen. Mir persönlich ist Natur in der Wohnumgebung wichtiger und ich kaufe lieber unterwegs ein, daher wäre mir ein Wegfall der Einkaufsmöglichkeit immer noch lieber als die Zerstörung der Wiese.	Immobile Menschen sind auf eine Nahversorgung vor Ort angewiesen. Der Wegfall der Einkaufsmöglichkeit würde diese Personengruppe besonders treffen. Im Übrigen ist die bewußte Inkaufnahme von längeren Einkaufswegen mit PKW unter ökologischen und Umweltschutz-Aspekten negativ zu bewerten.
20.9	Da die Wiese derzeit auch als Hundeauslauf, Spiel-und Sportfläche genutzt wird, ist bei einer Bebauung damit zu rechnen, dass diese Freizeitaktivitäten dann woanders ausgeübt werden, z.B im Wald oder auf anderen Wiesen. Dort steigt dann die Belastung für die Natur durch das verstärkte Frequentieren durch Menschen. Schon jetzt bekommen waldbewohnende Tiere kaum Ruhe, in den letzten Jahren nahm die Zahl der Spaziergänger mit und ohne Hund, Jogger, Radfahrer etc stetig zu.	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“
20.10	Ich kann keine Erhebung der möglicherweise dort lebenden Kleinsäuger, wie zB Brandmaus (Apodemus agrarius), Gelbhalsmaus (Apodemus flavicollis), Maulwurf (Talpa europaea) und die verschiedenen Spitzmausarten (Sorex) finden. Diese Arten kommen in den umliegenden Grundstücken vor. Daher ist davon auszugehen, dass diese Arten auch dieses Grundstück als Lebensraum nutzen. Es handelt sich um besonders geschützte Arten gem. §7 Abs. 2 N. 13 BNatSchG. Des Weiteren vermisse ich eine Untersuchung zur Auswirkung auf die dort lebenden Insekten. Bei dem dramatischen Insektensterben sollten auch kleine Flächen, die von Insekten genutzt werden berücksichtigt und erhalten werden.	Bei Eingriffen in Natur und Landschaft sind in erster Linie Tiergruppen von besonderer Planungsrelevanz zu untersuchen. Hierzu gehören alle zu erwartenden Arten des Anhang IV gemäß FFH-Richtlinie (hier die Fledermäuse) und die europäischen Brutvogelarten. Tiergruppen allgemeiner Planungsrelevanz sind dann zu untersuchen, wenn die vorhandenen Biotope besonders gefährdete Arten erwarten lassen, was bei der Biotopausstattung des Plangebietes nicht der Fall ist. Die Erfassung eines lückenlosen Arteninventars ist nicht erforderlich, zumal der allgemeine Biotopwert des Plangebietes für besonders geschützte Arten durch die Biotoptypenkartierung abgeschätzt werden kann. Der Lebensraumverlust für diese Tiergruppen (wie z.B. Kleinsäuger und Insekten) wird durch die Biotopaufwertung der geplanten Ausgleichsfläche kompensiert.
20.11	Die geplante Ausgleichsfläche am Peterskamp ist viel zu klein.	Diese Aussage ist unzutreffend. Zum einen ist die Fläche mehr als doppelt so groß als die Eingriffsfläche. Zum anderen ist nicht nur die Größe sondern auch das Aufwärtungspotential der Ausgleichsfläche maßgeblich.
20.12	Eine Ersatzfläche für den Bolzplatz ist nicht vorhanden.	s. Abwägung 12 „Bolzplatzersatz“
20.13	Da die geplanten Stellplätze nicht ausreichen werden (das Gutachten hält 54-107 für erforderlich, geplant sind lediglich 63), werden	s. Abwägung 15 „Ruhender Verkehr“

	Kunden auch die Parkplätze entlang der Stauffenbergstr. nutzen. Durch den Parkplatzsuchverkehr kommt es zu weiteren Verkehrsbehinderungen für die Anwohner.	
20.14	Der Zeitverlust wird steigen wenn LKWs und etliche Kundenfahrzeuge an der Ampel warten. Auch wird es zu Wartezeiten kommen durch vermehrtes Überqueren der Straßenseiten, wenn Kunden auch noch im alten Einkaufszentrum etwas einkaufen möchten oder dort parken müssen. Das löst jedes mal eine Rotphase aus, was zu erhöhten Abgasen der wartenden Fahrzeuge führt und zu Zeitverlust der Fahrer. Für Bewohner der Stauffenbergstr samt Nebenstrassen gibt es keine Ausweichmöglichkeit. Der gesamte Verkehr muss an der Ampel warten.	s. Abwägung 13 „Erschließung“ s. Abwägung 18 „Verkehrsbedingte Schadstoffbelastung“
20.15	Bitte überdenken Sie dieses Bauvorhaben noch einmal gründlich und treffen Sie eine vernünftige Entscheidung dagegen.	s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“
20.16		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
21	**Stellungnahme Nr. 21 Schreiben von *Name* vom 16.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
21.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. nach § 4a Abs. 3 BauGB betreffend des Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanverfahrens ?Franz-Rosenbruch-Weg?, OE 39 nehme ich als nicht direkt betroffener Anwohner zu den erneut ausgelegten Planungsunterlagen noch einmal im Folgenden Stellung: Das es zu einer mittlerweile vierten Auslegung kommt, zeigt, dass hier um jeden Preis auf einer viel zu kleinen Fläche etwas realisiert werden soll, was gar nicht tragfähig ist. Das Grundstück ist für dieses Bauvorhaben eindeutig zu klein.	Die Ursachen der Notwendigkeit einer mehrmaligen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sind nicht in der Größe des Grundstückes begründet.
21.2	? Ein neuer Markt ist nicht notwendig, da die Nahversorgung gegeben ist.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“
21.3	? Das Grundstück für das geplante Bauvorhaben ist eindeutig zuklein.	s. Abwägung 24 „Maß der baulichen Nutzung“
21.4	? Der Wegfall einer intakten Grünfläche muss vermieden werden.	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“
21.5	? Der fehlende Abstand zum Wohngebiet ist nicht tragbar.	s. Abwägung 19 „Schallschutz“
21.6	? Die geplante überdimensionale Supermarkthalle passt nicht in dieses reine Wohngebiet.	s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“
21.7	? Eine Flächenversiegelung durch Parkplätze ist nicht mehr zeitgemäß.	Bauliche Nutzungen und insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe lösen einen Stellplatzbedarf aus. Auf Stellplätze

		wird bei Vorlage von besonderen Mobilitätskonzepten in der Innenstadt in Einzelfällen verzichtet. Ein Rückgang eines Stellplatzbedarfes wäre sicherlich begrüßenswert. Bei einer vielfach anzutreffenden Haltung, seinen Einkauf zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes in anderen Stadtteilen zu tätigen und dazu das Auto zu benutzen, wird in absehbarer Zeit der Stellplatzbedarf nicht geringer werden. Eine Maßnahme, die erforderlichen Stellplätze umweltverträglicher zu gestalten, ist die Verwendung von Versickerungsfähigem Pflaster. Dies wird für die Planung des Lebensmittelmarktes vorgesehen.
21.8	? Die Lärmemission u.a. durch das Rolltor im reinen Wohngebiet ist zu hoch.	s. Abwägung 19 „Schallschutz“
21.9	? Die Parkplätze sind zu eng zugeschnitten.	s. Abwägung 15 „Ruhender Verkehr“
21.10	? Die Anwohner werden über eine Mauer abgetrennt.	Diese Aussage ist nicht zutreffend. Von den beiden geplanten Lärmschutzwänden soll eine parallel zur Grundstücksgrenze zur Nachbarbebauung Bergiusstraße errichtet werden, wobei derzeit die Grenze nicht fußläufig durchlässig ist und der vorhandene strauchartige Bewuchs wie eine grüne Wand wirkt. Die andere geplante Lärmschutzwand parallel zum Franz-Rosenbruch-Weg erhält einen Durchgang zum Markt.
21.11	? Die zukünftige sich entwickelnde Verkehrssituation ist nicht objektiv bzw. auf das Vorhaben bezogen (Vollversorger) eingeschätzt.	s. Abwägung 13 „Erschließung“
21.12	? Das Verkehrskonzept nicht tragbar, da die Stauffenbergstrasse, als einziger Zu - und Abgang für das komplette Wohngebiet, zusätzlich belastet wird.	s. Abwägung 13 „Erschließung“
21.13	? An der Kreuzung befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Kindergarten. Diese Kreuzung wird zukünftig stark befahrenen und stellt ein Sicherheitsrisiko dar. Eine Querung (Zebrasteifen oder ähnliches) wird hier nicht ausreichend sein.	Die Querungshilfe ist nur ein Zusatzangebot zum bestehenden ampelgeregelten Fußgängerüberweg an der Kreuzung Bundesallee / Stauffenbergstraße/ Adolf-Bingelstraße.
21.14	? Der An- und Abfahrtsverkehr muss komplett über die Bundesallee abgewickelt werden.	s. Abwägung 14 „Zufahrt nur über Bundesallee oder Stauffenbergstraße“
21.15	? In zentraler Lage des Kanzlerfeldes gibt es keine Freifläche für eine Notfallrettung per Hubschrauber.	s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“
21.16	? Eine Ausgleichsfläche in Querum ist als Alternativstandort kein Ersatz für den Bolzplatz im Kanzlerfeld anzusehen.	s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“ s. Abwägung 12 „Bolzplatzersatz“
21.17	? Ist es wirklich im Sinne der Stadtplanung bei Wegfall des Ankermieters ein ödes, leerstehendes, verfallendes Einkaufszentrum entstehen zu lassen?	s. Abwägung 6 „Nachnutzung am Altstandort“

21.18		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplan-entwurfes.
22	**Stellungnahme Nr. 22** **Schreiben von *Name* vom 17.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
22.1	zunächst vielen Dank für die Bereitstellung der technischen Möglichkeit, direkt online zum Bebauungsplanverfahren "Franz-Rosenbruch-Weg" Stellung nehmen zu können. Ich finde, dies ist ein toller Beitrag zur Beschleunigung und Ressourcenschonung!	Wird zur Kenntnis genommen.
22.2	Ich wohne im Kanzlerfeld nicht in der unmittelbaren Nähe des geplanten neuen Supermarkts, verfolge das Projekt aber seit mehreren Jahren und hatte auch zu früheren Versionen der Planung Stellung genommen.	Die früheren Einwendungen sind in Anlage 7a lfd. Nr. 44, Anlage 7b lfd. Nr. 41, Anlage 7c lfd. Nr. 34 der Beschlussvorlage 19-11742 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
22.3	Die vorliegende Planung v. 6.5.2019 hat aus meiner Sicht Schwachstellen bzw. Mängel in folgenden Punkten. 1.)Keine Ausschreibung und fehlende Transparenz beim Verkauf des Grundstückes Obwohl das zu bebauende Grundstück öffentliches Eigentum ist, hat die Stadt Braunschweig darauf verzichtet, neben dem heutigen Betreiber auch anderen Investoren in einem regulären Ausschreibungsprozeß die Chance zu geben, ihre Konzepte für die Gestaltung der zukünftigen Nahversorgung vorzustellen. Es ist sehr zweifelhaft, ob die ohne Wettbewerb durch andere Anbieter von nahversorgung entstandene vorliegende Lösung tatsächlich die beste Lösunfg für das Kanzlerfeld und die Stadt Braunschweig darstellt.	s. Abwägung 3 „Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und Grundstücksverkaufs“
22.4	In diesem Kontext irritiert, dass der Kaufpreis für das Grundstück nicht veröffentlicht wird. Hier besteht das Risiko, dass die Stadt Braunschweig einen wirtschaftlichen Schaden bei Verkauf des Grundstücks an den heutigen Betreiber realisiert. Außerdem ist es für den Bürger der Stadt Braunschweig nicht nachvollziehbar, dass öffentliches Eigentum der Stadt nicht auf transparentem Wege veräußert wird.	Der Kaufpreis ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant. Im Übrigen s. Abwägung 3 „Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und Grundstücksverkaufs“
22.5	2.)Warum Verkauf des Grundstücks und nicht Verpachtung? Aus den Planungsunterlagen geht hervor, dass der Betreiber für einen Zeitraum von 10 Jahren einen Betrieb von Supermärkten zur Nahversorgung im Kanzlerfeld und in Lehndorf sicherstellen wird. Warum beläßt man das Grundstück nicht im Eigentum der Stadt und verpachtet es für einen geeigneten Zeitraum? Durch den Verkauf verliert die Stadt die	s. Abwägung 3 „Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und Grundstücksverkaufs“

	Möglichkeit, das Stadtteilzentrum und die zugehörigen Flächen mittel- und langfristig aktiv für die Bürger gestalten zu können. Gerade am Beispiel der Altimmobilie wurde deutlich, daß die Gestaltungsmöglichkeiten der Stadt massiv beschränkt sind, wenn die Immobilie Eigentum privater Interessenten ist. Für den Bürger besteht im Zusammenhang mit der o.g. ?Vertraulichkeit des Kaufpreises? die Befürchtung, dass der Investor wesentlich auf das Geschäft mit einer attraktiven Immobilie in einer Top-Lage abzielt, die Nahversorgung des Kanzlerfelds dagegen nur zweite Priorität geniesst.	
22.6	3.)Keine ausreichende Berücksichtigung aktueller und zu erwartender Entwicklung im online-Handel bzw. E-commerce: Der vorliegende Planungsansatz ist sehr traditionell gehakten und geht von einem Flächenbedarf von 1070m2 für einen zukunftsorientierten Naheversorger aus. Mittlerweile gibt es im Lebensmittelhandel aber Beispiele, in denen Teile der Verkaufsfläche virtualisert genutzt werden. In diesen Bereichen wählt der Kunde über einen Touch-Screen oder sein Smartphone die gewünschten Produkte, die Lieferung erfolgt sofort oder später. Durch derartige Ansätze kann der Platzbedarf für einen Lebensmittelhändler erheblich reduziert werden. Aus dieser Perspektive stellt sich die Frage ob ein Neubau überhaupt erforderlich ist, ein zukunftsweisendes Konzept könnte auch in der Altimmobilie realisiert werden.	s. Abwägung 2 „Nahversorger - Vollversorger – Discounter“
22.7	4.)Kein Konzept für die Nutzung der Altimmobilie Der genannte Punkt, der heutige Betreiber wolle in der Altimmobilie einen Getränkemarkt einrichten, ist nicht tragfähig. Ein Getränkemarkt erzeugt durch das Hantieren mit Flaschen und Kästen eine starke Lärmbelastung, die in der zum Teil auch als Wohnraum genutzten Altimmobilie nicht akzeptabel ist. Dieser Punkt zeigt, dass es heute kein realistisches Nutzungskonzept für die Altimmobilie gibt. Leerstand und Verwahrlosung können die Folge sein!	s. Abwägung 6 „Nachnutzung am Altstandort“
22.8	5.) Gesamtabwägung Aus den Planungsunterlagen wird deutlich, daß der Neubau und sein Betrieb wesentliche Belastungen für Umwelt und Anwohner mit sich bringt und die parkähliche Anmutung in diesem Bereich des Kanzlerfeldes zerstört. Im Vergleich zur heutigen Lösung führt der Neubau aber nur zu einer Vergrößerung der Verkaufsfläche um ca. 300M^2. Im Zusammenhang mit 1.) rechtfertigt diese Vergrößerung ein solches Projekt aus meiner Sicht nicht.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“ s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“

22.9	Sofern die Altimmobilie allerdings weiterhin als Verkaufsfläche für die Nahversorgung genutzt wird, entsteht mit dem Neubau in Summe eine Gesamtfläche von > 1600m^2, deutlich mehr als nach den vorliegenden Gutachten für die Nahversorgung erforderlich. Dies zeigt, daß der Bebauungsplan in der vorliegenden Form keine tragfähige und gute Gesamtkozeption für das Kanzlerfeld darstellt.	Bei der Prüfung des Beeinträchtigungsgebotes nach RROP und LROP im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens wurden sowohl die geplante Fläche des neuen Lebensmittelmarktes als auch die Fläche des derzeitigen Lebensmittelbetriebes am Altstandort zugrunde gelegt.
22.10		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
23	**Stellungnahme Nr. 23** **Schreiben von *Name* vom 17.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
23.1	Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Vorhaltefläche Kindergarten aufgegeben weil laut Kita Kompass im Stadtbezirk ausreichend Plätze vorhanden sind. Auf der entsprechenden Seite des Kita Kompass 2018 werden derzeit 708 Kindergartenplätze im gesamten Stadtbezirk genannt. Die Kinder müssen dabei deutlich weitere Wege zurücklegen, als einem Erwachsenen als Einzugsbereich zur Nahversorgung zugemutet wird. Hier ist bereits bei 700m bis 1 km die Grenze erreicht.	Die Kausalität ist eine andere. Die Bauleitpläne werden nicht geändert, weil ausreichend Kita-Plätze vorhanden sind. Vielmehr wurde abgewogen (s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“) zwischen der Notwendigkeit der Sicherung der Nahversorgung vor Ort und der Versorgung mit Kita-Plätzen. Da die Nahversorgung am Altstandort langfristig nicht gesichert werden kann sowie innerhalb des Ortsteiles keine anderen zentral gelegenen Flächen verfügbar sind, und innerhalb des Stadtbezirkes nach dem vom Rat festgelegten Versorgungsquote ausreichend Kita- und Krippenplätze vorhanden sind, wird der Sicherung der Nahversorgung der Vorzug gegeben.
23.2	Von den vorhandenen Plätzen sind lediglich 125 Plätze in städtischer Trägerschaft, bei 624 laut Kita Kompass im Stadtbezirk lebenden Kindergartenkindern. Bei der Bedarfsdeckung wird nicht gesagt, dass ein Großteil der insgesamt von allen Trägern im Stadtbezirk angebotenen Plätze keine Ganztagsbetreuung anbietet, was die Vereinbarkeit von Familie und Beruf teilweise stark beeinträchtigt. Außerdem ist in dem Konzept der Stadt für Kinder von 0-3 Jahren derzeit nur eine 40% ige Betreuungsquote geplant, die im Stadtbezirk derzeit nicht erreicht wird. Es gibt zur Zeit 145 Kita Krippenplätze für 596 im Stadtbezirk wohnende Kleinkinder und mittelfristig werden immer mehr Mütter früher zurück in den Beruf wollen und daher wird die Stadt mittelfristig die Betreuungsquote für Kleinkinder von 40% nicht beibehalten sondern erhöhen und schon wieder fehlen Betreuungsplätze. Außerdem ist laut Altersstatistik der Stadtforschung 05-2018 das Kanzlerfeld der Stadtteil	Für die Betrachtung der statistischen Betreuungsquote von Kita-Plätzen ist die Trägerschaft unerheblich. Im Übrigen s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“

	mit der ältesten Bevölkerung, es ist also mittelfristig ein Generationswechsel mit Zuzug junger Familien zu erwarten. Ist es also sinnvoll in Anbetracht der raren städtischen Flächen, diese als Möglichkeit zum Bau einer städtischen Kindertagesstätte aufzugeben?	
23.3	Zur Begründung der Flächennutzungsplanänderung in eine Sonderbaufläche Zweckbestimmung Nahversorgung wird das Zentrenkonzept Einzelhandel der Stadt Braunschweig zur Begründung herangezogen, dass der neue Standort als Ergänzung zum bestehenden Zentrum (kurz Altimmobilie) gedacht wird. Auch das Einzelhandelsgutachten von Acosta betrachtet den geplanten neuen Markt in Verbindung mit der Altimmobilie. Beide Immobilien werden vom gleichen Betreiber betrieben. Im Einzelhandelsgutachten und auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine komplementäre Nutzung auch mit Lebensmittelmärkten an beiden Standorten berücksichtigt. Das bedeutet, derselbe Betreiber kann künftig die Nahversorgung künftig auf den 670m^2 der Altimmobilie und den 1070m^2 der Neuimmobilie betreiben. Er verfügt somit insgesamt über eine Verkaufsfläche von 1740 m^2, nennt sich allerdings dennoch Nahversorger und bei der Begründung zu den diesbezüglichen Einwendungen wird dahingehend argumentiert, dass die Altimmobilie nicht Gegenstand des Bauvorhabens sei. An anderer Stelle wird argumentiert, die Altimmobilie sei nicht im Eigentum der Stadt, daher könnten dort keine Vorgaben gemacht werden.	s. Abwägung 6 „Nachnutzung am Altstandort“
23.4	Durch den Verkauf des Grundstücks an einen Investor wird allerdings genau diese Aufgabe der Stadt der Sicherung der Nahversorger wieder in das Wohl und Wehe eines Privateigentümers übergeben. Der Marktbetreiber sichert im Rahmen des Kaufvertrages den Fortbestand des Lebensmittelmarktes in Lehndorf für 10 Jahre nach Eröffnung des neuen Marktes zu. Das mag mittelfristig gut sein, langfristig wird aber dann aus den gleichen Gründen, mit denen jetzt argumentiert wird, dass die Wirtschaftlichkeit des Marktes nur bei einer Mindestgröße von 1000 m^2 gegeben sei, der Markt in Lehndorf verschwinden. Wenn die Nahversorgung so wichtig erscheint, dass der im integrierten Stadtentwicklungskonzept priorisierte Schutz unversiegelter Flächen aufgegeben wird und auch Beein-	s. Abwägung 3 „Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und Grundstücksverkaufs“

	trächtigungen der Umwelt mit der Notwendigkeit zur Schaffung einer Ausgleichsfläche zu Gunsten des Nahversorgers abgewogen wird, bleibt unverständlich, warum die Stadt dieses wertvolle Grundstück verkauft und nicht an einen Lebensmittel-Nahversorger verpachtet, um langfristig die Nahversorgung zu sichern.	
23.5	Als dritten Punkt möchte ich die Funktionsfähigkeit des geplanten neuen vierarmigen Vollknotens in der Wegbeziehung neuer Markt - Krukenbergstraße -Bundesallee ansprechen. Die Verwaltung zitiert bei der Funktionsfähigkeit laut Verkehrsgutachten die Qualitätsstufen des Handbuchs für die Qualität von Straßenanlagen, (die von A ausgezeichnet bis F völlig ungenügend reichen) dass der geplante Knoten laut Verkehrsgutachten Stufe B erreiche, schränkt aber gleichzeitig ein, dass wenn in Realität nur Stufe D erreicht würde, dies der Mindestqualität entspräche (S.104 Punkt 27.9 von SD 18-09724, Anlage 7b). Ich gebe daher zu bedenken, für eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von 670 auf 1070 m^2 wird an ein reines Wohngebiet ein Verkehrsknoten von Mindestqualität in Kauf genommen. Zu bedenken ist darüberhinaus, dass die geplanten Kundenströme auf Hochrechnungen nach Bosserhoff mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens um 10 % zu rechnen sei (S.30, Punkt 1.57 SD 18-09724 Anlage 7a). Nun stelle man sich vor: Belieferung ab 7.00 Uhr, Berufsverkehrspeak und dann Verkehrsströme über diesen Vollknoten parallel zu dem Vollknoten an der Julius Leber Straße, aus dem die LKW´s ebenfalls in beide Richtungen stadt-ein und auswärts abbiegen, die Pendler auf Wendeburg, Bortfeld, Lamme.und vierarmige Ein- und Ausbiegungen von PKW´s. und die Bewohner des Kanzlerfeldes in diesem Bereich, die Schulkinder, die hier per Rad unterwegs sind u.s.w. Verstärkung des morgendlichen Staus und damit verbunden Lärm und Schadstoffemissionen. Die Funktionsfähigkeit dieses Vollknotens wird zusätzlich erschwert, wenn das Straßenausbahnkonzept umgesetzt wird, dann behindert zusätzlich der Bahnverkehr, der ja dann Vorrang hat, den Verkehrsfluss. Argumentiert wird von der Verwaltung in Hinblick auf die Straßenbahn, dass es hier noch kein Planfeststellungsverfahren gäbe. (S .109 Punkt 34.4 SD 18-09724 Anlage 7c) und nur bekannt wäre, dass dann eine zusätzliche Ampel errichtet werden müsse.	s. Abwägung 13 „Erschließung“ s. Abwägung 18 „Verkehrsbedingte Schadstoffbelastung“

23.6	Der Wegfall des Sportplatzes widerspricht dem Masterplan Sport des integrativen Stadtentwicklungskonzeptes.	s. Abwägung 12 „Bolzplatzersatz“
23.7	Die Aufgabe der Vorhaltefläche Kindergarten widerspricht dem Stadtentwicklungskonzept zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf mit Schaffung von Betreuungsplätzen.	s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“
23.8	Die Nichtberücksichtigung der Straßenbahn konterkariert das Stadtentwicklungskonzept Mobilität	s. Abwägung 13 „Erschließung“
23.9	Die Versiegelung einer Grünfläche von 4840 m^2 mit einer GRZ von 0,8 widerspricht dem im ISEK genannten Grünen Erbe mit Erhalt von Grünflächen.	s. Abwägung 24 „Maß der baulichen Nutzung“ s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“
23.10	Der Verkauf des wertvollen Grundstücks in zentraler Lage zu einem unbekannten Preis reduziert das Infrastrukturvermögen der Stadt und verhindert im Vergleich zu einer Verpachtung eine langfristige Sicherung der Lebensmittelnahversorgung in städtischer Hand.	s. Abwägung 3 „Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und Grundstücksverkaufs“
23.11	Die Aufgabe der Vorhaltefläche Kindergarten nimmt der Stadt eine weitere wichtige Fläche zur Sicherung der Kinderbetreuung durch einen städtischen Träger.	s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“
23.12	Dennoch freue ich mich, dass das äußere Erscheinungsbild des Marktes sich in der neuen Planung deutlich verbessert hat und für die verlustige Grünfläche ein Ausgleich geschaffen wird. Ich bitte den Rat der Stadt, meine Einwände zuprüfen und in Ihr Abwägeergebnis einfließen zu lassen.	Wird zur Kenntnis genommen.
23.13		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
24	**Stellungnahme Nr. 24** **Schreiben von *Name* vom 17.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
24.1	auch die Vierte Auslegung Supermarktneubau Kanzlerfeld hat mich nicht überzeugen können. Trotz einiger Verbesserungen bestehen die wesentlichen Probleme nach wie vor: Deshalb erhebe ich erneut Einwendungen zu dem Bau. - Kein Ersatz für den Bolzplatz	s. Abwägung 12 „Bolzplatzersatz“
24.2	- Wegfall der Grünfläche	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“
24.3	- Monströse Supermarkthalle und Flächenversiegelung durch Parkplätze	s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“ sowie Stellungnahme zu lfd. Nr. 21.7.
24.4	- Fehlender Abstand zum Wohngebiet	s. Abwägung 19 „Schallschutz“
24.5	- drohende Verödung des Stadteilzentrums	s. Abwägung 6 „Nachnutzung am Altstandort“
24.6	- Verkehrschaos im Bereich Bundesallee/Stauffenbergstr...	s. Abwägung 13 „Erschließung“

24.7	Ganz offentsichtlich ist das Grundstück zu klein für das Bauvorhaben, aber man möchte es mit aller Macht durchsetzen. Das ist zumindestens mein Eindruck.	s. Abwägung 24 „Maß der baulichen Nutzung“
24.8		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
25	**Stellungnahme Nr. 25** **Schreiben von *Name* vom 13.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
25.1	die Absicht, den Nahversorger Edeka / Görge auf die gegenüberliegende Seite der Bundesallee zu verlegen, hat eine tiefe Spaltung durch die sonst friedliche Bürgerschaft im Kanzlerfeld verursacht Vor- und Nachteile sind sehr ungleich verteilt: Was gewinnen die Einen? Einen etwas längeren, für manche auch beschwerlicheren und gefährlicheren Weg als bisher zu ihrem Nahversorger, damit folglich auch mehr motorisierten Verkehr. Ein unnötig erweitertes Warenangebot auf breiteren Regalen, einen vorgespiegelten Luxus in einem 'schönen' Geschäft. Bekanntlich liegt die Schönheit im Auge des Beschauers, das ist in diesem Falle vor allem das Auge des Unternehmers.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“
25.2	Was verlieren die Anderen? Eine natürliche gesunde und friedliche Wiese, eine große Zahl von alten hohen Bäumen, von Büschen, und die Jugend einen geschützten, und beliebten Bolzplatz, Sauerstoff, Ruhe, ·das Gefühl von Entspannung und Friedlichkeit in einer sonst hektischen Welt, die nächtliche Sicht auf den Sternenhimmel.	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“
25.3	Im Ausgleich dazu erhalten sie alle eine sehr komplizierte und damit gefährliche Verkehrsführung auf zu engem Raum, viel Lärm und viele Abgase: Verkehr bewirkt mehr Motorengeräusche und Abgase von vermehrtem Lastwagen-, Lieferwagen-, Müllwagen- und PKW-Verkehr, dazu Rolltorgeräusche, Hin- und Her-Rangieren, Türenklappen etc., und all das zusätzlich zum ohnehin hohen Verkehrsaufkommen auf der Bundesallee.	s. Abwägung 13 „Erschließung“ s. Abwägung 19 „Schallschutz“ s. Abwägung 18 „Verkehrsbedingte Schadstoffbelastung“
25.4	Der Parkplatz bewirkt Staub, mehr Hitze, fehlenden Schatten, nächtliche Lichtverschmutzung, eine dicke hohe, den Blick verstellende Schallschutzmauer, deren Wirkungsgrad mit Recht angezweifelt werden darf, weil Schall sich ja nicht nur horizontal ausbreitet.	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“ Zu Lichtemissionen siehe Stellungnahme zu lfd. Nr.6.8.
25.5	Auch die weiter entfernt wohnenden Bürger werden direkt vom Verlust dieser Wiese und vor allem der Bäume betroffen sein, denn der	s. Abwägung 19 „Schallschutz“

	vorwiegend westliche Wind wird ihnen Abgase und Geräusche von Supermarkt und Parkplatz zuwehen.	s. Abwägung 18 „Verkehrsbedingte Schadstoffbelastung“
25.6	Und was verlieren die Bewohner dieser Wiese? Sie müssen alle umziehen, denn sie verlieren ihr Habitat, Nistplätze, Erdhöhlen, Schutz unter Büschen und in oder auf Bäumen, ihre Nahrungsquellen, Tausende von Blüten und Beeren.	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“ s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“
25.7	Die geplante Ersatzpflanzung von Eichen in einem Bereich (Querum), der nach wissenschaftlicher Erkenntnis wesentlich grüner ist als das Kanzlerfeld selbst (vgl BZ vom 7.6.19: J. Stachura: So grün ist unsere Stadt), kann diesen Verlust für die Kanzlerfelder überhaupt nicht ausgleichen, und die Wiese kann gar nicht ersetzt werden. Inzwischen ist auch die größere Bedeutung von Mischwald für den Erhalt bzw. Schutz unseres Klimas im Vergleich zu Monokulturen allgemein bekannt. Hier werden nur Fehler gemacht. Man kann nur hoffen, dass diese unzureichende und unbefriedigende Ersatzpflanzung sorgfältig gepflegt werden wird (vgl. B.I.BS Nr.22, S .7:Katastrophaler Zustand bei Ersatzpflanzungen).	s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“
25.8	Das Bienensterben, die drastische Verminderung des Insektenbestands ist heute in aller Munde. Das Bewusstsein, dass wir uns alle um den Erhalt der Natur bemühen müssen, dass wir bescheidener leben und auf vieles verzichten sollten, also auch weniger konsumieren, ist bereits seit längerer Zeit bei der Bevölkerung angekommen nur offensichtlich noch nicht bei Stadträten und Stadtplanern. Die geplante Verlegung des Edeka / Görge-Marktes lässt das vermuten. Nicht ohne Grund geht zur Zeit die junge Generation protestierend, warnend und mahnend auf die Straße. Eine fast 5000m^2 große Wiese zu opfern für 1070m^2 Verkaufsfläche, das heißt ca. 400m^2 mehr als die jetzt vorhandene Verkaufsfläche, ist nicht zeitgemäß, übertrieben und schädlich in vielerlei Weise.	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“
25.9	Der Plan dazu beruht nur auf dem Bestreben einiger Weniger nach Vorteil und finanziellem Gewinn. Keinem der Kanzlerfelder Bürger wird durch die Realisierung dieses Bebauungsplans ein wesentlicher Gewinn oder Vorteil erwachsen Ich bin immer noch der Meinung, dass dieses Projekt unnötig, sogar schädlich ist.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“
25.10	Ich lege Widerspruch gegen das Planungsvorhaben OE 39 ein.	Wird zur Kenntnis genommen.

25.11		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplan-entwurfes.
26	**Stellungnahme Nr. 26** **Schreiben von *Name* vom 13.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
26.1	Ich wohne seit dem 01.05.2019 in der oben angegebenen Adresse (direkter Anlieger Franz-Rosenbruch-Weg) und wurde vor meinem Einzug von meiner Vermieterin, Frau *Name*, darauf hingewiesen, dass auf der Wiese Ecke Bundesallee-Stauffenbergstraße vom Unternehmer Görge ein Edeka Markt geplant ist. Die tatsächlichen Ausmaße und die Folgen bei der Verwirklichung dieses Vorhabens waren und sind im Vorhinein nicht leicht einzuschätzen, vor allem dann nicht, wenn die Stadtplaner bisher geltende Maßgaben wie reiner verkehrsberuhigter Wohnbereich, Abstände, erlaubte Höhen- oder Längenmaße, den Verlauf von Mauern, die Breite von Wegen, die Anpassung an umgebende Bebauung unversehens willkürlich verändern um berechtigte, gut begründete Einwände der Anwohner zu unterlaufen und so das geplante Bauvorhaben des Herrn Görge zu ermöglichen.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“ s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“
26.2	Neu ist für mich, und wohl nicht nur für mich, die Tatsache, dass der geplante Bau sich in Ausrichtung und Größe nicht nach dem für ihn zur Verfügung stehenden Gelände zu richten hat, wie das bei anderen Bauvorhaben üblich ist, sondern dass das Gelände sich dem Bau in seinen Ausmaßen anpasst. Auch Stadtplaner sollten ihre Entscheidungen den geltenden Regeln entsprechend treffen. Regeln und Maße zu ändern, damit passend gemacht werden kann, was nicht passend ist, könnte als vorauseilender Gehorsam gegenüber dem Bauherrn gedeutet werden.	s. Abwägung 17 „Inanspruchnahme von Flächen des Franz-Rosenbruch-Weges“
26.3	Im vorliegenden Fall wird die Grenze des Baugrundstücks einfach willkürlich verschoben, indem ein Stück des angrenzenden Zufahrtswegs zu den Wohnhäusern der Anrainer abgeschnitten und dem Baugrundstück angegliedert wird. Das geschieht ganz undemokratisch ohne Rücksicht auf die Anrainer, die bedingt durch diese räuberische Maßnahme ihre Garagen nicht mehr unbehindert erreichen oder verlassen können, da der Raum vor ihren Garagen für den nötigen Bogen nun dafür zu knapp bemessen ist.	s. Abwägung 17 „Inanspruchnahme von Flächen des Franz-Rosenbruch-Weges“ s. Abwägung 17 „Inanspruchnahme von Flächen des Franz-Rosenbruch-Weges“
26.4	Die Ein- und Ausfahrt wird zusätzlich erschwert durch die dort geplante unnachgiebige, den Weg verschattende Schallschutzmauer mit Sichtbehinderung.	Die Lärmschutzwand parallel zum Franz-Rosenbruch-Weg hat, abgesehen von der Inanspruchnahme eines Teilbereiches der Wegefläche, einen Abstand von ca. ½ m

		von der Grenze. Eine Sichtbehinderung für den Franz-Rosenbruch-Weg selbst ist hierdurch nicht zu erwarten. Bezüglich der Einsichtmöglichkeit in die Stauffenbergstraße, bei der Ausfahrt aus dem Franz-Rosenbruch-Weg ist ebenfalls keine Sichtbehinderung zu befürchten. Zum einen knickt die Lärmschutzwand in nördliche Richtung ab und weicht von der Grenze zum Franz-Rosenbruch-Weg zurück, zum anderen endet die Lärmschutzwand 2,5 m vor der Grenze zur Stauffenbergstraße.
26.5	Es ist eine tragische Entscheidung auf diese Mauer kann aus Schallschutzgründen nicht verzichtet werden. Ein gewisser Abstand der Mauer vom Straßenrand und ein Grünstreifen davor sind für die Anrainer unabdingbar und werden hiermit angefordert.	Die Lärmschutzwand parallel zum Franz-Rosenbruch-Weg hat, abgesehen von der Inanspruchnahme eines Teilbereiches der Wegefläche, einen Abstand von ca. ½ m von der Grenze. In diesem Streifen werden Rankpflanzen zur Begrünung der Lärmschutzwand gepflanzt.
26.6	Ich weise bei dieser Gelegenheit darauf hin, dass die Erschließung dieses Weges beim Bau ihrer Häuser von den Anrainern mitfinanziert wurde. In gewisser Weise grenzt diese Straßenverengung an Enteignung.	Der Erschließungsbeitrag ist eine kommunale Abgabe zur Finanzierung der ordnungsgemäßen Erschließung. Die ordnungsgemäße Erschließung umfasst den funktionalen Ausbau der Erschließung des gesamten Gebietes. Bei etwaigen Anpassungen des Zuschnittes der Verkehrsanlagen ist die funktionstüchtige Erschließung der einzelnen Grundstücke zu beachten (s. Abwägung 17 „Inanspruchnahme von Flächen des Franz-Rosenbruch-Weges“). Darüber hinaus ist für den Entzug der öffentlichen Nutzung einer bisher als öffentliche Verkehrsfläche genutzte Fläche ein formales Entwidmungsverfahren erforderlich.
26.7	Diese Straßenverengung ist nicht nötig, wenn der Bauherr einsieht, dass seine Größenvorstellung für den Markt überzogen und die Wiese zu klein für den geplanten Bau ist. Meiner Beobactung nach ist der bestehende Nahversorger völlig in der Lage die Kanzlerfelder mit allem Nötigen und vielem mehr zu versorgen. Vielleicht benötigt er nur eine renovierende Auffrischung um einen größeren Kundenkreis anzulocken. Wir können nicht in die Zukunft sehen, aber bei der sich beschleunigenden Veränderung unserer Lebensgewohnheiten und Möglichkeiten im digitalen Zeitalter mag ein so großer Markt wie der geplante in wenigen Jahren überflüssig sein.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“
26.8	Auch die vorgesehene Verkehrsregelung um diesen geplanten Bau erscheint mir sehr ungünstig, sogar gefährlich. Die eng gedrängten Ein-und Ausfahrtmöglichkeiten zusätzlich zum	s. Abwägung 13 „Erschließung“

	normalen Straßenverkehr auf Stauffenbergstraße und Bundesallee mit den unterschiedlichsten Verkehrsteilnehmern wirkt unübersichtlich und unfallträchtig. Ist diese Planung nur auf dem Reißbrett entstanqen, oder hat ein Experte für Verkehrsplanung diese Situation vor Ort angesehen und geprüft?	
26.9	Und wo bleibt der Umwelt- und Klimaschutz? Der Erhalt dieser großen naturbelassenen Fläche lohnt den Verzicht auf einen überdimensionierten unschönen Lebensmittelmarkt mit Parkplatz und allen schon oft angeführten Nachteilen und dem Konfliktpotenzial, die er mit sich bringt.	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“
26.10	Ich lege aus den hier angeführten Gründen Widerspruch gegen die Verengung des Franz-Rosenbruch-Wegs und die gesamte Ausführung des Bauvorhabens OE 39 ein.	Wird zur Kenntnis genommen.
26.11		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
27	**Stellungnahme Nr. 27** **Schreiben von *Name* vom 14.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
27.1	Als betroffener Anwohner möchten wir im laufenden Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Franz-Rosenbruch-Weg" OE 39 Stellung nehmen. Die neuen Planungen wurden nun im vorliegenden 4. Auslegungsverfahren gründlich überarbeitet. Wie in vielen Einwendungen gefordert, wurden auch die wichtigsten Gutachten erneuert. Die Umweltprüfung führt nun zum Ergebnis, dass Ausgleichsmaßahmen erforderlich sind und legt diese auch fest. Insbesondere werden nun auch alle (endlich) die in den Gutachten angenommen, bzw. vorausgesetzten baulichen Maßnahmen zur Minderung der negativen Auswirkungen in Anlage 4 (Textliche Festsetzungen) aufgeführt. Die verbesserten Planungen machen aber nun umso mehr deutlich, dass für dieses Vorhaben alle möglichen Winkelzüge angewendet werden müssen, um auf dem Papier genehmigungsfähig zu werden. Es ist offensichtlich, dass das geplante Vorhaben für die zur Verfügung stehende Fläche in verschiedener Hinsicht überdimensioniert ist. An dieser Stelle setzen meine Kritikpunkte ein. Ursprünglich war die Fläche eine Vorhaltefläche für eine Kindertagesstätte oder Jugendeinrichtung. Der Gedanke eines Supermarktes lag fern, da es einen funktionierenden Markt auf der gegenüberliegenden Seite der Bun-	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“ s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“ s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“

	desallee im Einkaufszentrum gibt. Eine Abwägung anderer Belange als eine Kindertagesstätte für die Nutzung dieser Fläche ist in Bezug auf Nachhaltigkeit, sozialgerechte Bodennutzung, Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und Verantwortung gegenüber den zukünftigen Generationen gemäß Baugesetz §1 nicht erfolgt.	
27.2	Desweiteren sind die Auswirkungen auf das bestehende Einkaufszentrum (EKZ) nicht untersucht worden, also auch hier das Abwägungsgebot nicht beachtet. Es wird lediglich argumentiert, dass ohne die Umsetzung des geplanten Vorhabens eine Nahversorgung dauerhaft nicht gewährleistet werden könne. Es wird als "Todschlagargument" verwendet.	s. Abwägung 7 „Auswirkungen auf benachbarte Nahversorgungsstandorte“
27.3	Die Nutzungsintensität verlagert sich nun von dem EKZ auf den südlichen Teil des Kanzlerfeldes, der ein reines Wohngebiet ist. Die Umwidmung in eine Sonderfläche Zweckbestimmung Nahversorgung führt dadurch nun mitten im Wohngebiet zu einer Fläche mit sehr hoher Nutzungsintensität.	Ein Nahversorger bedingt eine integrierte Lage innerhalb eines Ortsteiles. Die damit verbundenen Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung sind betrachtet und analysiert worden. Dem Status des reinen Wohngebietes wurde bei der Ermittlung und Bemessung des Schallschutzes umfassend Rechnung getragen. Zu den Grundsätzen des Abwägungsvorganges s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“
27.4	Nicht in Ordnung ist, dass auch andere sich deutlich konkretisierende Projekte, wie der Bau einer Straßenbahn in das Kanzlerfeld, in dem Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden. Auch hier gilt das Abwägungsgebot. Am neuralgischen Punkt der Ein/Ausfahrt aus dem Markt soll ja auch eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer realisiert werden, um hier wenigstens eine Brückenfunktion zum bestehenden EKZ und dem nördlichen Kanzlerfeld herzustellen. Es ist nicht auszudenken, wie das alles funktionieren soll, wenn hier auch noch die Straßenbahn fährt.	s. Abwägung 13 „Erschließung“
27.5	Es wird ja in den Gutachten mit einer hohen Fußläufigkeit gerechnet, u. A. um die niedrigen Anteile an PKW-Verkehr (MIV) zu rechtfertigen, die ja sonst zu höheren Verkehrs- und Lärmbelastungen führen würden.	s. Abwägung 2 „Nahversorger - Vollversorger – Discounter“
27.6	Dass das Vorhaben in seiner geplanten Weise auf dieser Fläche deutlich überdimensioniert ist, ist.schon durch die Grundflächenzahlen auf dem Papier erkennbar. Es ist indiskutabel, dass für die Realisierung dieses Vorhabens nun mitten im (WR) Wohngebiet nun eine Sonderfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgelegt werden muss, wo üblicherweise eine Obergrenze von 0,4 festgelegt wird. Nur unter bestimmten Voraussetzungen ist eine	s. Abwägung 24 „Maß der baulichen Nutzung“

	Ausdehnung auf die Schmerzgrenze bis zu 0,8 möglich. Dies ist die maximale Obergrenze. Das ist bei diesem Vorhaben nicht gerechtfertigt. Da können auch die vorgeschriebenen Kletterpflanzen an den Lärmschutzwänden nichts mehr retten. Alle anderen Aspekte (Lärmschutz, Bodenversieglung, Erhalt von Grün, Luftqualität, Beitrag zum Kleinklima, Stadtbild, Freizeiterholung) werden mit dieser Grundflächenzahl vollständig umgestoßen. Wenigstens ein Teilerhalt der Grünfläche würde im Punkt Verträglichkeit ein ganz anderes Bild erzeugen.	
27.7	Das mit den Flächenproportionen etwas nicht stimmen kann, zeigt schon ein Vergleich der Luftbilder mit dem Edeka Markt in Waggum. Das Grundstück·des Marktes in Waggum hat eine Gesamtfläche von kapp 6000m^2 (leider auch weitgehend zubetoniert). Dort ist die Stellplatzfläche ca. 2500 m^2 groß, die bebaute Fläche beträgt ca. 1800 m^2. Schaut man sich OE39 an, ergeben sich für die Stellplatzfläche knappe 1000 m^2 heraus, während die bebaute Fläche mit ca. 2000 m^2 etwas größer und teils doppelgeschossig ist [An- und Abfahrtsbereiche und die schmalen Randbereiche sind hier in beiden Fällen herausgerechnet]. Der Markt wird im Vergleich in die Fläche förmlich hineingequetscht! Und das Verhältnis Stellplatzfläche zu Marktfläche ist damit in Waggum 1,4 und in OE39 nur 0,5. Mit dem Kundenverkehr wird es daher mit dem geplanten Markt erkennbar problematisch. Auf diesen Punkt wir weiter unten noch eingegangen.	Der Markt in Waggum ist mit dem geplanten Markt im Kanzlerfeld nicht zu vergleichen. Zum einen liegt der Markt in Waggum innerhalb des Ortsteiles in Ortsrandlage, zum anderen bedient der Markt als Vollversorger auch angrenzende Ortsteile wie Bienrode und Hondelage mit Frischeprodukten. In Bienrode sowie Hondelage gibt es lediglich Discounter und in Bevenrode befindet sich derzeit kein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb. Insofern ist ein Großteil der Kunden auf ein Fahrzeug angewiesen. Daraus resultiert ein größeres Stellplatzerfordernis.
27.8	Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und durch die in Anlage 5 (Seite 63) festgelegten "Sonstigen Maßnahmen" (Durchführungsvertrag) soll der Vorhabenträger verpflichtet werden, alle erforderlichen Maßnahmen/Auflagen zum Schutz der näheren Umgebung umzusetzen/einzuhalten. Was passiert, wenn er sie nicht einhalten kann, weil diese auf dem Papier konstruierten Auflagen so nicht umzusetzen sind? Wird ein solcher Bebauungsplan dadurch nicht unwirksam? Auf welchem Wege wird nun sichergestellt, dass in diesem Fall die betroffenen Anwohner zu ihrem Recht kommen? Leider ist der entstandene Schaden durch den Eingriff nicht mehr reparabel. Wir werden diese Frage rechtlich prüfen lassen!	s. Abwägung 19 „Schallschutz“ s. Abwägung 22 „Durchführungsvertrag“
27.9	Es ist wirklich unrealistisch zu glauben, dass, wie festgelegt, an einem Tag, wo die Müllabfuhr fährt, eine Anlieferungsfahrt weniger stattfindet. Wer wird das sicherstellen?	s. Abwägung 16 „Lieferverkehr“

	Was wird es für Konsequenzen für den Vorhabenträger geben, wenn er die Auflagen zur Einhaltung der Lärmschutzwerte bei Baumaßnahme und im späteren Betrieb nur halbherzig umsetzt oder einfach ignoriert oder selber einfach Änderungen vornimmt? Wer wird überprüfen, dass z.B. die maximal erlaubten täglichen Anlieferungsfahrten nicht überschritten werden? Es wird an den Anwohner hängen bleiben, eine Beschwerde zu bemühen. Und wie gestaltet sich der Beschwerdeweg?	
27.10	Am meisten schmerzt der Flächenverlust. Auch unter dem Hintergrund der laufenden Klimadebatte in der Stadt Braunschweig ist bei OE39 erkennbar, dass der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vollkommen missachtet wird. Die Stadt Braunschweig schreibt am 20.03.2019 in der BZ: "Die Stadt kann neues Grün gut vertragen - Die neue Stadtklima-Analyse beweist es. Für das Planen und Bauen soll das Konsequenzen haben." Ebenfalls zu lesen am 20.03 .2019: "…die Stadt strengt eine 80% Förderung durch den Bund an…" das·Förderprojekt lautet "Braunschweig - integrierter Klimaschutz mit urbanem Grün. Makroklimatische Regulierung durch Pflanzen". Insgesamt sollen 1500 Bäume gepflanzt werden. Am 14.05.2018 schreibt die Stadt: "Geld für die, die Braunschweig grüner machen. Die Stadt bereitet neue Förderprogramme vor." Es geht um Schutz und Erhalt privater Gehölze. Am 26.04.2019 gab es zu lesen: "Bodenfeuchte in Niedersachsen: Der Boden muss dringend Wasser tanken. Agrarmeteorologe : Die Frühlinge werden trockener und wärmer. das hat gravierende Auswirkungen auf die Pflanzenentwicklung" Am 10.04.2019 schreibt die Stadt in der BZ "für 6 Millionen Euro Artenschutz in Braunschweig - Tausende Quadratmeter städtischer Flächen sollen „wildbienengerecht" werden und die Löwenstadt damit zur „Bienen-Hauptstadt werden". Mit finanzieller Unterstützung von Land und Bund.	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“
27.11	Alles in·allem ein riesiger Aufwand. Aber im gleichen Zuge lässt die Stadt mit OE39 zu, dass eine Grünfläche von 4.800 m2 nahezu komplett versiegelt werden darf, damit der Markbetreiber seine derzeitigen Verkaufsflächen um 400m2 vergrößern kann. Solche Vorhaben zuzulassen, ist im Zuge der Entwicklungen im Klimawandel und im Sinne der	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“ s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“

	Nachhaltigkeit wirklich nicht nachvollziehbar und in unseren Augen komplett unverantwortlich!	
27.12	Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind auf jeden Fall begrüßenswert und die Eingriffsbilanzierung wird hoffentlich korrekt berechnet worden sein. Nachprüfen können wir das nicht. Es bleibt aber definitiv ein Unterschied, ob innerhalb eines Siedlungsgebietes Grün aufgegeben wird, um in einem vom nächsten Siedlungskern relativ entfernten Bereiches eine Flächenaufwertung vorzunehmen. Grünflächen im Siedlungsbereich sind unersetzlich!	s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“
27.13	Dies gilt genauso für die Freizeitfunktion für Kinder und Jugendliche (Bolzplatz). Der Bolzplatz wird übrigens zu allen Jahreszeiten genutzt, im Sommer und an Wochenenden nahezu jeden Tag bespielt und hat dafür offensichtlich die notwendige Attraktivität.	s. Abwägung 12 „Bolzplatzersatz“
27.14	Auch hier stellt sich die Frage, was passiert, wenn der Vorhabenträger die vorgegebenen Ausgleichmaßnahmeil nicht (vollständig/korrekt) umsetzt? Wer wird die Ausführung der Arbeiten überwachen und die Qualität der Maßnahmen prüfen? Ist sichergestellt, dass er die Ausgleichsmaßnahmen an der vorgesehenen Fläche auch wirklich vornehmen darf? Wem gehört die Ausgleichsfläche? Mit welchem Mittel können die Auflagen gegenüber dem Vorhabenträger durchgesetzt?	s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“
27.15	Der Lärm durch den Zu- und Abfahrtverkehr wurde auch durch einen anderen Aspekt unterbewertet. Die Tatsache, dass die Verkaufsfläche in der neuen Planung etwas nach unten korrigiert wurde, hat an den Kundenzahlen (pro Tag) nichts verändert. Die neue Prognose ergibt 1050, bzw. 990 (zwei Modellrechnungen), die letzte Prognose ergab 1030. Der Anteil des sich später tatsächlich einstellenden motorisierten Kundenverkehrs (MIV) lässt sich aber schlecht einschätzen. Er wurde natürlich zu Gunsten des Vorhabenträgers auf nur 55% angenommen, obwohl das Verkehrsgutachten für großflächen Einzelhandel einen PKW-Anteil bei 70% - 50% sieht, siehe Verkehrsgutachten Seite 9 und 10.	Die im Verkehrsgutachten zitierten Kennwerte nach Ver_Bau_Bosserhoff 2017 für den MIV-Anteil bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben nennt eine Spannbreite von 50 – 70 % PKW-Anteil beim Kundenaufkommen. Die Spannbreite wird durch verschiedene Parameter beeinflusst, unter anderem auch die integrierte oder teilintegrierte Lage. Bei einer Prognose ist daraus weder der Mittelwert oder grundsätzlich der obere Wert abzuleiten. Die Annahme des MIV-Anteiles für den geplanten Markt mit 55 % befindet sich zwar unterhalb des Mittelwertes, aber innerhalb der Spannbreite des Kennwertes. Die Gründe für diese Annahme sind hinlänglich im Gutachten und der Begründung zum Bebauungsplan erörtert worden.
27.16	Der angegebene Vergleichswert von Edeka Waggum liegt bei 85% (!).Der angenommene niedrige MIV-Anteil ist also nicht haltbar.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 27.7
27.17	Ein weiterer Faktor ist der sogenannte Mitnahmeeffekt von Kunden, die sowieso mit dem PKW unterwegs sind. Der entstehende Mitnahmeeffekt lässt sich in der Verkehrslage	Der sogenannte Mitnahmeeffekt ist keine Variable, die sich auf die Gesamtsumme der zu erwartenden Kunden auswirkt (s.

	von OE39 ebenfalls schlecht abschätzen. Ein höherer Mitnahmeeffekt würde nicht bedeuten, dass es bei der bereits vorhandenen Lärmbelastung auf der Bundesallee bliebe. In Wirklichkeit nimmt sie zu, denn Kunden, die sich entscheiden, den Markt zu besuchen, erzeugen zusätzlichen Parksuch- und Rangierverkehr und lassen ihren Motor starten um dann auf der Bundesallee wieder zu beschleunigen.	Abwägung 21 „Mitnahmeeffekt“). Die Anzahl der prognostizierten Kunden wurde im Verkehrsgutachten mit verschiedenen Ermittlungsmethoden ermittelt und miteinander verglichen (s. Abwägung 20 „Kundenprognose“). Vielmehr definiert der Mitnahmeeffekt den Teil der insgesamt prognostizierten Kunden, der den Markt im Rahmen einer „Vorbeifahrt“ aufsucht, seine Fahrt dafür unterbricht und anschließend fortsetzt. Die Lärmbelastung auf den angrenzenden öffentlichen Straßen wird auf der Grundlage der RLS 90 ermittelt und berücksichtigt für Straßenabschnitte in Nachbarschaft zu Lichtsignalanlagen einen Zuschlag für die damit verbundenen Stopp-Start-Vorgänge. Die Erhöhung des Lärmpegels auf den angrenzenden Straßen durch den vorhabenbedingten Verkehr wurde ermittelt und berücksichtigt (s. Abwägung 19 „Schallschutz“). Auf der Stellplatzanlage werden die mit den Stopp-Start-und Rangiervorgängen verbundenen Lärmemissionen dem Gewerbelärm zugerechnet und nach TA Lärm ermittelt und sind im Schallschutzkonzept berücksichtigt worden.
27.18	Es ist zu vermutend, dass es in den Spitzenzeiten so eng auf den Stellplatzanlage wird, dass es zu räumlichen und zeitlichen Verdrängungseffekten kommen wird und die Kunden mehr auf die Randzeiten ausweichen müssen oder sich im unmittelbaren Wohngebiet bequemere Parkplätze suchen. Dies alles geht natürlich auf Kosten der Wohnqualität für den südwestlichen Teil des Kanzlerfeldes. Der zusätzlich entstehende Lärmanteil durch Parksuch- und Rangierverkehr wurde in den Gutachten überhaupt nicht betrachtet.	s. Abwägung 15 „Ruhender Verkehr“
27.19	Die Auswirkungen durch die Ansiedelung eines Getränkemarktes im bestehen EKZ sind ebenfalls in den Gutachten nicht beleuchtet worden. Ist die Umwandlung des Supermarktes am Altstandort in einen Getränkemarkt rechtlich abgesichert? Sind die Belastungsfaktoren (Lärm, Kaufströme, PKW-Fahrten, Luftqualität) tolerabel und sind sie auch summarisch für beide Märkte betrachtet worden?	s. Abwägung 6 „Nachnutzung am Altstandort“
27.20	Die Drohung des Vorhabenträgers, er würde sich mit seinem bestehenden Markt zurückziehen, sollte er seinen Plan nicht realisieren können, sind völlig unbegründet. Der Markt läuft bestens und der Vorhabenträger wird unter keinen Umständen auf die Attraktivität dieses Marktes verzichten. Der Markt hat trotz	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“

	höherer Preise eine stabile Nachfrage und profitiert von einer guten Kundenkaufkraft. Das Sortiment ist für eine Nahversorgung(!) völlig ausreichend und wir haben bisher noch niemanden getroffen, der damit unzufrieden wäre. In Wirklichkeit geht es doch im Verdrängungswettbewerb unter den Lebensmittelhändlern hier um dem Versuch, konkurrierende Marktbetreiber auszustechen und sich zusätzliche Marktanteile zu sichern. Nicht umsonst wollte der Vorhabenträger ursprünglich einen großen Werbepylon im Stile "Hansestraße" aufstellen lassen. Die Nahversorgung ist also auch ohne OE39 gesichert.	
27.21	Wir sind als Anwohner unmittelbar von den Auswirkungen dieses Vorhabens betroffen. Die Bewohner im Kanzlerfeld finden einen neuen netten Markt auf den ersten Blick natürlich reizvoll, aber die meisten haben sich nicht intensiv mit den Planungen auseinandergesetzt.	s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“
27.22	Welche Nachteile durch die Fehleinschätzungen bezüglich der auftretenden Zusatzbelastungen insbesondere durch die Verkehrssituation entstehen werden, wird für sie erst nach Vollendung des Bauvorhabens realisierbar.	s. Abwägung 13 „Erschließung“
27.23	Daher bitten wir Sie, diese Einwände ernsthaft zu prüfen. Für das Kanzlerfeld soll ein Konzept realisiert werden, welches nicht nur den Geschäftsinteressen des Vorhabenträgers dient, sondern alle Aspekte des Baugesetzbuches §1 ernst nimmt und den Interessen und dem Schutzbedürfnis der Anwohner Rechnung trägt. Diese haben in einem Wohngebiet einen sehr hohen Stellenwert.	s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“
27.24	Wenn wir diese Interessen nicht glaubwürdig berücksichtigt sehen, werden wir prüfen, ob wir uns, nach wie vor, an einem gerichtlichen Verfahren gegen dieses Vorhaben beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen.
27.25		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
28	**Stellungnahme Nr. 28** **Schreiben von *Name* vom 16.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
28.1	Der Bolzplatz und die Wiese sollten erhalten bleiben. Der alte Busch- und Baumbestand auf dem Gelände sorgt für gute Luft, hält Wind ab und wirkt zudem sehr geräuschdämmend. Im neu ausgelegten Bebauungsplan gibt es gar keine Angaben zu einer Ausgleichsfläche, die den Anwohnern des Kanzlerfeldes zugutekommt.	s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“ s. Abwägung 12 „Bolzplatzersatz“

28.2	Wer stellt fest, welche Wertigkeit die Büsche und Bäume haben, die dem Bauvorhaben zum Opfer fallen? Wer kontrolliert, ob die Neuanpflanzungen im Ausgleichsgebiet in Querum die gleiche Wertigkeit haben, sie anwachsen und gepflegt werden?	s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“
28.3	Eine Nutzung des Grundstückes sollte ausschließlich für soziale Projekte für Kinder-, Jugend- oder Senioreneinrichtungen beschränkt werden. Durch den Generationenwechsel und dem Neubaugebiet am Buchenberg fehlen im Kanzlerfeld vermehrt Krippen- und Kindergartenplätze. Auch wenn die Statistik besagt, dass in der Stadt Braunschweig ausreichend Krippen- und Kindergartenplätze zur Verfügung stehen, gibt es weder in Lamme, Watenbüttel oder Lehndorf genügend freie Plätze für die Kinderbetreuung. Des Weiteren ist es nicht zumutbar, Ersatzplätze am anderen Ende der Stadt anzubieten, da dies aufgrund der Verkehrssituation sehr viel Zeit und auch Benzingeld in Anspruch nimmt. Der Umwelt ist es allemal nicht zuträglich und innerhalb der Stadt wird noch mehr Verkehr erzeugt, der eigentlich vermeidbar ist.	s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“
28.4	Im Beschluss vom 31. Mai 2018, Az.: 2 BS 62/18 OVG Hamburg wurde entschieden, dass in einem reinen Wohngebiet die Kita fußläufig erreichbar sein soll. Dafür wurde ein Umkreis von 500 m bestimmt. Das wäre auch im Kanzlerfeld wünschenswert, damit Eltern ihre Kinder nicht in weit entfernte Einrichtungen mit dem .PKW bringen müssen.	s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“
28.5	Die Umwidmung des Grundstückes wurde mit der Sicherstellung der Nahversorgung begründet. Der jetzige Betreiber des EDEKA - Marktes hat damit gedroht, sich aus dem Kanzlerfeld und Lehndorf zurückzuziehen, wenn er nicht einen neuen Markt bauen dürfe. Das derzeitige Angebot des Nahversorgers ist völlig ausreichend, selbst nach der vollen Besiedelung durch das neue Wohngebiet am Buchenberg.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“
28.6	Der Trend geht in letzter Zeit vermehrt zu kleineren Geschäften, es wird in Hofläden eingekauft, und Lebensmittelmärkte bieten Internet-Einkäufe und Bringdienste an.	s. Abwägung 2 „Nahversorger - Vollversorger – Discounter“
28.7	Es ist nicht nachvollziehbar, dass wegen 400 m2 mehr Ladenfläche ein Grundstück von 4840 m2 versiegelt und mit 3,50 m hohen Schallschutzwänden umgeben wird. Das steht in keinem Verhältnis zueinander.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“ s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“
28.8	Die Größe des geplanten Neubaus ist völlig überdimensioniert, sowohl in Fläche als auch	

	in Höhe. In diesem reinen Wohngebiet gab es bei Bau und Planung der Häuser viele Auflagen, die strikt eingehalten werden mussten. Warum geschieht das nicht auch bei dem neuen Einkaufsmarkt? Die angeführten großformatigen Bauten auf der nördlichen Seite sind so weit vom geplanten Objekt entfernt, dass sie nicht als Rechtfertigung für die geplante Größe herangezogen werden können.	s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“
28.9	Hier darf der Eingangsbereich die Baugrenzen überschreiten, und ein Teil des Franz- Rosenbruch-Wegs wird dem Grundstück zugeschlagen! Aus welchem Grund wird dem Vorhabenträger so eine Sonderbehandlung eingeräumt?	s. Abwägung 25 „Überbaubare Grundstücksfläche“ s. Abwägung 17 „Inanspruchnahme von Flächen des Franz-Rosenbruch-Weges“
28.10	In das Gesamtbild des Wohngebietes passt der Neubau weder von der Optik noch von der Höhe. In diesem Zusammenhang verweise ich auf ein Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 25 . April 2018, Az.: 7 A 165/16. Es wurde die Errichtung einer Verkaufshalle für einen Einzelhandelsbetrieb durch das Bauamt abgelehnt, was das Gericht bestätigte. Es geht um die Maße, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen. Diese Rechtsprechung hinsichtlich der Bezugsgrößen sollte auch in unserem Fall beachtet werden.	s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“
28.11	Die Geräuschkulisse durch an- und abfahrende Fahrzeuge, öffnen und schließen von Autotüren und Kofferräumen, sowie das Klappern der Einkaufswagen wird sich störend bemerkbar machen.	Diese Schallquellen sind im Schallgutachten berücksichtigt worden.
28.12	Auch die Fahnenmasten, die an der Zufahrt an der Bundesallee stehen sollen, werden Geräusche verursachen. Können diese nicht komplett wegfallen? Das Einkaufszentrum wird an dieser Position nicht zu übersehen sein.	Der Einsatz von Werbung in Form von Fahnenmasten ist dem Anspruch auf Werbung an der Stätte der Leistung bei einer rechtmäßigen Ausübung eines Gewerbes geschuldet. Um eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung an der Stauffenbergstraße durch Windgeräusche von Fahnenmasten zu vermeiden, wurde auf die ursprünglich geplanten drei Fahnenmasten parallel zur Stauffenbergstraße verzichtet. Die verbleibenden Fahnenmasten an der Bundesallee müssen mit einer innenliegenden (lärmarmen) Seilführung ausgestattet werden.
28.13	Es gibt keinen Hinweis darauf, wie und wie lange der Parkplatz ausgeleuchtet und das Gebäude beleuchtet sein wird.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 6.8.
28.14	Wird es für den Zulieferverkehr Auflagen zur Anlieferzeit geben, die eingehalten werden müssen, oder wird es dem Betreiber überlassen, eine Regelung zu finden? Wer garantiert,	s. Abwägung 19 „Schallschutz“

	dass bei Lieferung die Rolltore geschlossen werden? Wie groß ist die Lärmbelastung beim Öffnen und Schließen dieser Tore? Und wie sind die Zeiten des Lieferverkehrs geregelt?	
28.15	Es erscheint unglaubwürdig, dass mit nur 2 LKWs täglich die Anlieferung erfolgen soll.	s. Abwägung 16 „Lieferverkehr“
28.16	Wird der Parkplatz von 22.00 Uhr - 7.00 Uhr, sowie an Sonntagen, durch Schranken geschlossen? Das würde zumindest Fremdnutzung ausschließen und Nachtruhe gewährleisten. Wer kontrolliert, ob die Vorgaben und Auflagen auch umgesetzt und eingehalten werden? Hinzu kommt die Lärmbelästigung vom bisherigen Einkaufszentrum. Wenn dort, wie geplant, ein Getränkemarkt untergebracht werden soll, muss man mit einer Zunahme des Lärms rechnen. Das ist bei der Bewertung des Akustikgutachtens gar nicht berücksichtigt worden. Die Geräuschimmissionen des künftigen Zu- und Abfahrtsverkehrs eines geplanten Einzelhandelsbetriebs sind generell mit zu bewerten, s. Urteil vom 02.08.2012 des VGH- Baden-Württemberg , Az.: 5 S 1444/10: „Die TA Lärm darf auch im Rahmen der Bauleitplanung zur Bestimmung der Zumutbarkeit der Geräuschimmissionen künftigen Zu- und Abfahrtsverkehrs herangezogen werden, der einem geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb zuzurechnen ist (wie B VerwG, Beschl. v. 13. 12.2007 - 4 BN 41. 07 -, Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 128). Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Gemeinde bei der Festsetzung eines entsprechenden Sondergebiets solche Auswirkungen unberücksichtigt lassen dürfte, die nach Nr. 7.4 der TA Lärm 1998 (juris: TA Lärm) der Anlage nicht mehr zugerechnet werden können. Zur Vermeidung von Verfahrens- und ggf. auch Abwägungsfehlern sind vielmehr sämtliche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in den Blick zu nehmen. Entsprechende Fehler scheiden allerdings aus, wenn diese verkehrlichen Auswirkungen zu keiner Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen führen können."	s. Abwägung 19 „Schallschutz“
28.17	Bei der Verkehrssituation habe ich große Bedenken. Durch die Höhe der Schallschutzwand im Bereich Franz-Rosenbruch-Weg/Stauffenbergstraße besteht bei der Ausfahrt zur Stauffenbergstraße eine Sichtbeschränkung, so dass Fußgänger und Radfahrer gefährdet sind. Auch bei der Ein- und Ausfahrt Bundesallee wird es zu Gefahrensituationen für alle Ver-	s. Abwägung 13 „Erschließung“

	kehrsteilnehmer kommen. Die geplante Querungshilfe auf der Bundesallee befindet sich auf der Linksabbiegerspur zur Krukenbergstraße und verkürzt diese. Gleichzeitig darf man, von der Bundesallee stadtauswärts fahrend, nach links auf den Parkplatz abbiegen. Auch vom Parkplatz dürfen PKWs nach links auf die Bundesallee stadtauswärts fahren. Wenn dann noch von der Krukenbergstraße nach links auf die Bundesallee stadteinwärts abgebogen wird, ist das Chaos perfekt. Es gibt schon jetzt gefährliche Situationen, wenn PKWs auf der Bundesallee einen U-Turn stadteinwärts machen. Hat man sich die Verkehrssituation vor Ort angesehen, oder wurde sie im Planungsbüro durchgespielt?	
28.18	Der Rad-/Fußweg an der Bundesallee wird ab der Stauffenbergstraße auf 2,50 m verbreitert, ab dem Stichweg Bergiusstraße in Richtung Bushaltestelle ist er mit 1,40 m sehr beengt.	Siehe Stellungnahme zu Lfd. Nr. 6.19.
28.19	Ich befürchte, dass Kunden, die den Parkplatz wegen der umständlichen Erreichbarkeit nicht benutzen, nicht nur die Parkbuchten der Stauffenbergstraße belegen, sondern auch die Bergiusstraße zum Parken nutzen und die Grundstücksausfahrten blockieren.	s. Abwägung 15 „Ruhender Verkehr“
28.20	Warum können die Verantwortlichen eine Zusage nach so vielen Jahren und inzwischen der vierten Auslegung des Bebauungsplanes nicht zurücknehmen? Ein so überdimensionierter Markt wurde nie benötigt und wird durch verändertes Einkaufsverhalten auch nie benötigt werden.	Siehe Abwägung Nr. 1 in Verbindung mit Nr. 4.
28.21	In anderen Ortsteilen wird dringend ein Nahversorger gesucht - dort besteht Handlungsbedarf!	Das ist für dieses Bebauungsplanverfahren nicht relevant.
28.22	Welche Behörde ist für die Kontrollen zuständig, sollte der Supermarktneubau am Franz-Rosenbruch-Weg realisiert werden? An wen können sich die Bürger wenden, wenn Regeln nicht eingehalten oder Zuwiderhandlungen begangen werden?	s. Abwägung 19 „Schallschutz“
28.23		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
29	**Stellungnahme Nr. 29** **Schreiben von *Name* vom 16.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
29.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung betreffend das Bebauungsplanverfahren "Franz-Rosenbruch- Weg" OE 39 möchten wir zu den Planungsunterlagen Stellung nehmen: 1. Der Baukörper des geplanten neuen Marktes ist gegenüber dem letzten Entwurf in der Höhe noch gestiegen und im Umfang nicht	s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“

	kleiner geworden, obwohl die Verkaufsfläche auf 1070 m^2 beschränkt wird! Die Größe und vor allem die Höhe des geplanten Gebäudes steht in keinem Verhältnis zu den umliegenden Wohnhäusern! Es sind nach höchstrichterlicher Rechtsprechung solche Maße bedeutsam, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten. Das OVG Nordrhein-Westfalen hat am 25. April 2018 AZ: 7 A 165/16 in einem sehr ähnlichen Fall verhandelt. Es bezieht sich auf den § 34 Abs. 1 BauGB. Innerhalb der zusammenhängenden bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.	
29.2	2. Durch die Baumaßnahmen werden die 40 Jahre alten Gehölze auf dem Grundstück bis auf wenige Ausnahmen für die Versiegelung der Fläche geopfert.	s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“
29.3	Damit entfällt die luftreinigende, schadstofffilternde und feinstaubmindernde Wirkung der Gehölze weg. Die Stadtplanung bezieht sich auf eine Stadtklimaanalyse von 2012 mit dem Prognosehorizont 2015. Die Verkehrsverhältnisse haben sich merklich in den zurückliegenden 7 Jahren durch zunehmenden Verkehr auf der Bundesallee verändert. Es sind größere Baugebiete in der näheren Umgebung erschlossen, auf den umliegenden Autobahnen stieg die Unfallzahl rapide an, sodass der umgeleitete Verkehr sich über die Bundesallee quält.	s. Abwägung 18 „Verkehrsbedingte Schadstoffbelastung“
29.4	Weiterhin wird sich durch die An- und Abfahrt der zu erwartenden Käuferströme und des Parksuchverkehrs in der Umgebung des geplanten Marktes die Belastung erhöhen. Dieser Markt soll Käuferströme aus der näheren und weiteren Umgebung anziehen!!!	s. Abwägung 13 „Erschließung“
29.5	Wir bezweifeln, dass eine Feinstaubmessung durchgeführt wurde und bestehen auf eine exakte Messung und Einschätzung.	s. Abwägung 18 „Verkehrsbedingte Schadstoffbelastung“
29.6	3. Die Verkehrssituation für Fußgänger, Fahrradfahrer und Autofahrer wird durch die geplante Verkehrsführung im Bereich des neuen Marktes unübersichtlicher, unfallträchtiger und Stau anfälliger. Die Ein- und	s. Abwägung 13 „Erschließung“

	Ausfahrt des PKW Verkehrs auf die Bundesallee, besonders das Linksabbiegen in Richtung Watenbüttel,wird schwierig sein, da nicht nur der fließende Verkehr sondern auch eine Fußgängerquerung und eine Fußgängerampel sich in enger räumlicher Nähe befindet. Dies wird dazu führen,dass das Verlassen des Parkplatzes auch über die Staufenbergstraße stattfindet. Bei höheren Verkehrsaufkommen, z.B. Rushhour, führt dies zur Blockade der Ausfahrt aus dem Kanzlerfeld Süd-West.	
29.7	Der Lieferverkehr verlässt das Gelände nur über die Staufenbergstraße, was zur Folge hat, dass die großen LKW, die heute schon kaum aus der Ausfahrt des jetzigen Marktes in einem Zug auf die Bundesallee Richtung Innenstadt einbiegen können, siehe Schäden am Bankett, das Gelände des neuen Marktes nicht in einem Mal verlassen können. Also Stau auf der Julius-Leber-Straße und Staufenbergstraße.	s. Abwägung 16 „Lieferverkehr“
29.8	Diese Situationen führen zu höherer Abgas-, Lärm- und Feinstaubbelastung.	s. Abwägung 18 „Verkehrsbedingte Schadstoffbelastung“ s. Abwägung 19 „Schallschutz“
29.9	Ein weiteres Problem wird der Parksuchverkehr werden. Die Parkplätze sind in den Abmaßen den heutigen PKW nicht angemessen (die SUV- Dichte in dieser Gegend ist hoch), und in der Anzahl zu gering. Das Grundstück ist für dieses Bauvorhaben zu klein. Das wird in der Julius-Leber-Straße, der Staufenbergstraße und den davon abgehenden Spielstraßen zu Parksuchverkehr kommen. Auch die Bergiusstraße wird davon stark betroffen sein, da man von dort aus durch die Fußwegverbindung gut auf das Gelände kommt.	s. Abwägung 15 „Ruhender Verkehr“
29.10	Das bedeutet für die Anwohner eine hohe Lärm-, Abgas- und Feinstaubbelastung.	s. Abwägung 18 „Verkehrsbedingte Schadstoffbelastung“ s. Abwägung 19 „Schallschutz“
29.11	Die Aufstellung der Abfallbehälter an die Grundstücksgrenze zum Franz-Rosenbruch-Weg ist nicht zu tolerieren, da die Geruchsbelästigung nicht nur in der warmen Zeit unerträglich ist, zumal auch die Gefahr besteht, dass Ratten in größerer Anzahl sich dort ansiedeln.	Die Abfallsammelstelle ist im Gebäudeteil neben der Anlieferung vorgesehen. Darüber hinaus lässt der Bebauungsplan einen Müllcontainerstandplatz außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche nicht zu.
29.12	Insgesamt kann festgehalten werden, dass auch in der 4. Auslegung die berechtigten Belange der Anwohner nicht richtig berücksichtigt wurden.	s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“
29.13		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

30	**Stellungnahme Nr. 30** **Schreiben von *Name* vom 14.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
30.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung betreffend das Bebauungsplanverfahren „Franz-Rosenbruch-Weg" OE 39 möchte ich zu den Planungsunterlagen Stellung nehmen: Baukörper Versiegelung der Fläche - Umweltschutz Verkehr Der Baukörper des geplanten neuen Marktes ist gegenüber dem letzten Entwurf in der Höhe noch gestiegen und im Umfang nicht kleiner geworden, obwohl die Verkaufsfläche auf 1070 m2 beschränkt wird! Das OVG Nordrhein-Westfalen hat am 25. April 2018 AZ: 7 A 165116 in einem sehr ähnlichen Fall verhandelt. Es bezieht sich auf den § 34 Abs. 1BauGB. Innerhalb der zusammenhängenden bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgehung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Es sind nach höchstrichterlicher Rechtsprechung solche Maße bedeutsam, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten. Die Größe und vor allem die Höhe des geplanten Gebäudes steht in keinem Verhältnis zu den umliegenden Wohnhäusern!	s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“
30.2	Durch die Baumaßnahmen werden die 40 Jahre alten Gehölze auf dem Grundstück bis auf wenige Ausnahmen für die Versiegelung der Fläche geopfert.	s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“
30.3	Damit entfällt die luftreinigende, schadstofffilternde und feinstaubmindernde Wirkung der Gehölze weg. Die Stadtplanung bezieht sich auf eine Stadtklimaanalyse von 2012 mit dem Prognosehorizont 2015. Die Verkehrsverhältnisse haben sich merklich in den zurückliegenden 7 Jahren durch zunehmenden Verkehr auf der Bundesallee verändert. Es sind größere Baugebiete in der näheren Umgebung erschlossen, auf den umliegenden Autobahnen stieg die Unfallzahl rapide an, sodass der umgeleitete Verkehr sich über die Bundesallee quält.	s. Abwägung 18 „Verkehrsbedingte Schadstoffbelastung“
30.4	Weiterhin wird sich durch die An- und Abfahrt der zu erwartenden Käuferströme und des Parksuchverkehrs in der Umgebung des geplanten Marktes die Belastung erhöhen. Dieser Markt soll Käuferströme aus der näheren und weiteren Umgebung anziehen!!!	s. Abwägung 13 „Erschließung“

30.5	Wir bezweifeln, dass eine Feistaubmessung durchgeführt wurde und bestehen auf eine exakte Messung und Einschätzung.	s. Abwägung 18 „Verkehrsbedingte Schadstoffbelastung“
30.6	Uns stellt sich auch die Frage, wer die Bepflanzung der Ausgleichsfläche überwacht? Wer tritt im Fall der Nichtbeflanzung der Ausgleichsfläche in Querum durch den Eigentümers ein? Kann die Stadt sicherstellen, dass sie die Bepflanzung in diesem Fall übernimmt?	s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“
30.7	Die Verkehrssituation für Fußgänger, Fahrradfahrer und Autofahrer wird durch die geplante Verkehrsführung im Bereich des neuen Marktes unübersichtlicher, unfallträchtiger und Stau anfälliger. Die Ein- und Ausfahrt des PKW Verkehrs auf die Bundesallee besonders das Linksabbiegen in Richtung Watenbüttel wird schwierig sein, da nicht nur der fließende Verkehr sondern auch eine Fußgängerquerung und eine Fußgängerampel sich in enger räumlicher Nähe befindet. Dies wird dazu führen, dass das Verlassen des Parkplatzes über die Staufenbergstraße stattfindet. Bei höheren Verkehrsaufkommen, z.B. Rushhour, führt dies zur Blockade der Ausfahrt aus dem Kanzlerfeld Süd-West.	s. Abwägung 13 „Erschließung“
30.8	Der Lieferverkehr verlässt das Gelände nur über die Staufenbergstraße, was zur Folge hat, dass die großen LKW, die heute schon kaum aus der Ausfahrt des jetzigen Marktes in einem Zug auf die Bundesallee Richtung Innenstadt einbiegen können, siehe Schäden am Bankett, das Gelände des neuen Marktes nicht in einem Mal verlassen können. Also Stau auf der Julius- Leber- Straße und Staufenbergstraße.	s. Abwägung 16 „Lieferverkehr“
30.9	Diese Situationen führen zu höherer Abgas-, Lärm- und Feistaubbelastung.	s. Abwägung 18 „Verkehrsbedingte Schadstoffbelastung“ s. Abwägung 19 „Schallschutz“
30.10	Ein weiteres Problem wird der Parksuchverkehr werden. Die Parkplätze sind in den Abmaßen den heutigen PKW nicht angemessen (die SUV- Dichte in dieser Gegend ist hoch), und in der Anzahl zu gering. Das Grundstück ist für dieses Bauvorhaben zu klein. Das wird in der Julius- Leber-Straße, der Staufenbergstraße und den davon abgehenden Spielstraßen zu Parksuchverkehr kommen. Auch die Bergiusstraße wird davon stark betroffen sein, da man von dort aus durch die Fußwegverbindung gut auf das Gelände kommt.	s. Abwägung 15 „Ruhender Verkehr“
30.11	Das bedeutet für die Anwohner eine hohe Lärm-,Abgas und Feistaubbelastung.	s. Abwägung 18 „Verkehrsbedingte Schadstoffbelastung“ s. Abwägung 19 „Schallschutz“

30.12	DruckenDie Aufstellung der Abfallbehälter an die Grundstücksgrenze zum Franz·Rosenbruch·Weg ist nicht zu tolerieren, da die Geruchsbelästigung nicht nur in der warmen Zeit unerträglich ist, zumal auch die Gefahr besteht, dass Ratten in größerer Anzahl sich dort ansiedeln.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 29.11.
30.13	Insgesamt kann festgehalten werden, dass auch in der 4. Auslegung die berechtigten Belange der Anwohner nicht richtig berücksichtigt wurden.	s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“
30.14		**Vorschlag der Verwaltung:** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
31	**Stellungnahme Nr. 31** **Schreiben von *Name* vom 16.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
31.1	Der Bolzplatz und die Wiese sollten erhalten bleiben. Der alte Busch- und Baumbestand auf dem Gelände sorgt für gute Luft und hält Wind und Lärm ab. Im neu ausgelegten Bebauungsplan gibt es gar keine Angaben zu einer Ausgleichsfläche im Kanzlerfeld. Es wurde nur die Andeutung von Herrn Graffstedt gemacht das da was in Planung sei…(Ratssitzung) Nur Worte oder Tatsachen? Die Planung ist ja weit über 10 Jahre alt da ist mehr als genug Zeit vergangen um sich Gedanken zu machen! „Kinder haben außerdem ein Recht auf genügend Platz, um ihre freie Zeit zu verbringen. Es muss also in der Stadt und auf dem Land Orte geben, wo Kinder spielen können. Dafür müssen zum Beispiel Politiker sorgen. Das kann ein Bolzplatz oder ein Spielplatz sein. Dazu gehören auch Gewohnheitsrechte auf die ich an dieser Stelle aufmerksam mache und bestehe!" Das Kanzlerfeld hat mittlerweile ca. 4000 Einwohner und viele Kinder und Jugendliche sind in den letzten Jahren dazu gekommen, bald sollen diese sich einen Rasenbolzplatz teilen.	s. Abwägung 12 „Bolzplatzersatz“
31.2	Wer stellt fest, welche Wertigkeit die Büsche und Bäume haben, die dem Bauvorhaben zum Opfer fallen? Wer kontrolliert, ob die Neuanpflanzungen im Ausgleichsgebiet in Querum die gleiche Wertigkeit haben, sie anwachsen und gepflegt werden? Ganz nebenbei bringt mir als Kanzlerfelder ein Ausgleich in Querum herzlich wenig! Aus meiner Sicht sollte eine Ausgleichsfläche in dem Bezirk erschlossen werden, in dem eine Umgestaltung durch z.B. Neubauten geschieht.	s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“

31.3	Eine Nutzung des Grundstückes sollte ausschließlich für soziale Projekte für Kinder-, Jugend- oder Senioreneinrichtungen beschränkt werden. Durch den Generationenwechsel und dem Neubaugebiet am Buchenberg fehlen im Kanzlerfeld vermehrt Krippen- und Kindergartenplätze (bis 16:00 Uhr). Auch wenn die Statistik besagt, dass in der Stadt Braunschweig ausreichend Krippen- und Kindergartenplätze zur Verfügung stehen, gibt es weder in Lamme, Watenbüttel oder Lehndorf genügend freie Plätze für die Kinderbetreuung. Im Beschluss vom 31. Mai 2018, Az.: 2 BS 62/18 OVG Hamburg wurde entschieden, dass in einem reinen Wohngebiet die Kita fußläufig erreichbar sein soll. Dafür wurde ein Umkreis von 500 m bestimmt. Das wäre auch im Kanzlerfeld wünschenswert, damit Eltern ihre Kinder nicht in weit entfernte Einrichtungen mit dem PKW bringen müssen, was schlussendlich noch mehr Autos zur Rushhour auf die Straßen bringt. Die Anbindung vom ÖPNV ist aus dem Kanzlerfeld in Richtung Watenbüttel und Lamme schlecht. Nicht jeder Elternteil der arbeiten möchte, hat die Zeit einen solchen zusätzlichen Weg auf sich zu nehmen! Die Arbeitszeit muss dadurch gekürzt werden, falls der Arbeitgeber so flexibel reagiert.	s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“
31.4	Die Umwidmung des Grundstückes wurde mit der Sicherstellung der Nahversorgung begründet. Der jetzige Betreiber des EDEKA - Marktes hat damit gedroht, sich aus dem Kanzlerfeld und Lehndorf zurückzuziehen, wenn er nicht einen neuen Markt bauen dürfe. Das Angebot des Nahversorgers ist völlig ausreichend.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“
31.5	Der Trend geht in letzter Zeit vermehrt zu kleineren Geschäften, es wird in Hofläden eingekauft, und Lebensmittelmärkte bieten Internet-Einkäufe und Bringdienste an.	s. Abwägung 2 „Nahversorger - Vollversorger – Discounter“
31.6	Es ist nicht nachvollziehbar, dass wegen 400 m2 mehr Ladenfläche ein Grundstück von 4840 m2 versiegelt und mit 3,50 m hohen Schallschutzwänden umgeben wird. Das steht in keinem Verhältnis zueinander.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“
31.7	Die Größe des geplanten Neubaus ist völlig überdimensioniert, sowohl in Fläche als auch in Höhe. In diesem reinen Wohngebiet gab es bei Bau und Planung der Häuser viele Auflagen, die strikt eingehalten werden mussten. Warum geschieht das nicht auch bei dem neuen Einkaufsmarkt? Die angeführten großformatigen Bauten auf der nördlichen Seite sind so weit vom geplanten Objekt entfernt,	s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“

	dass sie nicht als Rechtfertigung für die geplante Größe herangezogen werden können. In diesem Zusammenhang verweise ich auf ein Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 25. April 2018, Az.: 7 A 165/16. Es wurde die Errichtung einer Verkaufshalle für einen Einzelhandelsbetrieb durch das Bauamt abgelehnt, was das Gericht bestätigte. Es geht um die Maße, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen. Diese Rechtsprechung hinsichtlich der Bezugsgrößen sollte auch in unserem Fall beachtet werden.	
31.8	Die Geräuschkulisse durch an- und abfahrende Fahrzeuge, öffnen und schließen von Autotüren und Kofferräumen, sowie das Klappern der Einkaufswagen wird sich störend bemerkbar machen.	s. Abwägung 19 „Schallschutz“
31.9	Auch die Fahnenmasten, die an der Zufahrt an der Bundesallee stehen sollen, werden Geräusche verursachen. Selbst wenn die Seilanlage im inneren der Masten ist, werden die Masten sich bei Wind in Schwingung versetzen und die Seile im Innern Klappergeräusche erzeugen oder der Mast selbst. Können diese nicht komplett wegfallen? Das Einkaufszentrum wird an dieser Position nicht zu übersehen sein.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 28.12.
31.10	Es gibt keinen Hinweis darauf, wie und wie lange der Parkplatz ausgeleuchtet und das Gebäude beleuchtet sein wird.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 6.8.
31.11	Wird es für den Zulieferverkehr Auflagen zur Anlieferzeit geben, die eingehalten werden müssen, oder wird es dem Betreiber überlassen, eine Regelung zu finden? Wer garantiert, dass bei Lieferung die Rolltore geschlossen werden?	s. Abwägung 19 „Schallschutz“
31.12	Es erscheint unglaubwürdig, dass mit nur 2 LKWs täglich die Anlieferung erfolgen soll. Fällt an Tagen der Müllabfuhr die Anlieferung dann aus?	s. Abwägung 16 „Lieferverkehr“
31.13	Wird der Parkplatz von 22.00 Uhr - 7.00 Uhr, sowie an Sonntagen, durch Schranken geschlossen? Das würde zumindest Fremdnutzung ausschließen und Nachtruhe gewährleisten. Wer kontrolliert, ob die Vorgaben und Auflagen auch umgesetzt und eingehalten werden? Die Lieferung von Waren findet im Moment teilweise ab 4:30 Uhr statt was mit Sicherheit auch nicht legitim ist!	s. Abwägung 19 „Schallschutz“
31.14	Hinzu kommt die Lärmbelästigung vom bisherigen Einkaufszentrum. Wenn dort, wie geplant, ein Getränkemarkt untergebracht werden soll, muss man mit einer Zunahme des	s. Abwägung 19 „Schallschutz“

	Lärms rechnen. Das ist bei der Bewertung des Akustikgutachtens gar nicht berücksichtigt worden.	
31.15	Bei der Verkehrssituation habe ich große Bedenken. Durch die Höhe der Schallschutzwand im Bereich Franz-Rosenbruch-Weg/Stauffenbergstraße besteht bei der Ausfahrt zur Stauffenbergstraße eine Sichtbeschränkung, so dass Fußgänger und Radfahrer gefährdet sind. Auch bei der Ein- und Ausfahrt Bundesallee wird es zu Gefahrensituationen für alle Verkehrsteilnehmer kommen. Die geplante Querungshilfe auf der Bundesallee befindet sich auf der Linksabbiegerspur zur Krukenbergstraße und verkürzt diese. Gleichzeitig darf man, von der Bundesallee stadtauswärts fahrend, nach links auf den Parkplatz abbiegen. Auch vom Parkplatz dürfen PKWs nach links auf die Bundesallee stadtauswärts fahren. Wenn dann noch von der Krukenbergstraße nach links auf die Bundesallee stadteinwärts abgebogen wird, ist das Chaos perfekt. Es gibt schon jetzt gefährliche Situationen, wenn PKWs auf der Bundesallee einen U-Turn stadteinwärts machen. Hat man sich die Verkehrssituation vor Ort angesehen, oder wurde sie im Planungsbüro durchgespielt?	s. Abwägung 13 „Erschließung“
31.16	Der Rad-/Fußweg an der Bundesallee wird ab der Stauffenbergstraße auf 2,50 m verbreitert, ab dem Stichweg Bergiusstraße in Richtung Bushaltestelle ist er mit 1,40 m sehr beengt. Dieser entspricht nicht den heutigen Standard. (VwV StVO, Zeichen 240. Randnummer 20): Diese "soll in der Regel durchgehend betragen": Innerorts 2,50 Meter, außerorts 2,00 Meter (angelehnt an ERA, 3.6)	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 6.19.
31.17	Ich befürchte, dass Kunden, die den Parkplatz wegen der umständlichen Erreichbarkeit nicht benutzen, nicht nur die Parkbuchten der Stauffenbergstraße belegen, sondern auch die Bergiusstraße zum Parken nutzen und die Grundstücksausfahrten blockieren. Und somit auch für noch mehr Lärm und Dreck sorgen, der bis jetzt nicht in einem Gutachten Ihrerseits berücksichtigt wurde. Wie soll das verhindert werden?	s. Abwägung 15 „Ruhender Verkehr“
31.18	Warum können Politiker eine Zusage nach so vielen Jahren und inzwischen der vierten Auslegung des Bebauungsplanes nicht zurücknehmen?	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 5.4.
31.19	Wie soll ich als Bürger davon ausgehen das dieses mal alles auch Gesetzes- b.z.w. Regelkonform ist. Die letzten 3 Auslegungen waren es ja auch nicht! Wie ist es überhaupt möglich das so viele Steuergelder verbrannt werden,	s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“

	durch eine so massive Nachlässigkeit der verantwortlichen Behörden. Die ja eigentlich im Interesse des Bürgers handeln sollte.„ für mich macht es eher den Anschein als würden diese eher im Interesse des Investors handeln, komme da was wolle.	
31.20	Eine Stellungnahme zu einer Prüfung, ob es einen Bedarf für eine Senioreneinrichtung gibt, ist mir Herr Graffstedt seit über 4 Jahren schuldig.	s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“
31.22	Welche Behörde ist für die Kontrollen zuständig, sollte der Supermarktneubau am Franz-Rosenbruch-Weg realisiert werden? An wen können sich die Bürger wenden, wenn Regeln nicht eingehalten oder Zuwiderhandlungen begangen werden?	s. Abwägung 19 „Schallschutz“
31.23		**Vorschlag der Verwaltung:** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
32	**Stellungnahme Nr. 32** **Schreiben von *Name* vom 16.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
32.1	Vielen Dank für die Zusendung der umfassenden Stellungnahmen der Verwaltung zu den bisherigen gestellten Einwänden und Fragen zum Bebauungsplan. Ich möchte zu dem oben genannte Bauvorhaben weiterhin gern meine Einwände äußern und bitte um die schriftliche Beantwortung der nachfolgenden Fragen. Die Stadt plant die Bebauung einer Grünfläche mit Bolzplatz mit einem Supermarkt mit Parkplätzen und einer Lämschutzwand in Höhe von 3,50m.	Wird zur Kenntnis genommen.
32.2	Die Nahversorgungsuntersuchung auf der u.a. dieses Bauprojekt basiert stammt laut Ihrer Stellungnahme aus dem Jahre 2004.	s. Abwägung 2 „Nahversorger - Vollversorger – Discounter“
32.3	Die Anzahl an Kunden wurde laut Frau Weikum (bei der Stadtbezirksratssitzung) vom Supermarktbetreiber selbst ermittelt.	s. Abwägung 20 „Kundenprognose“
32.4	Inzwischen haben sich weitere Supermärkte im nahen Umfeld etabliert. Hierzu zählen beispielsweise Rewe und Penny im nahegelegenem Watenbüttel, Netto in Lamme, Lidl und eine vergrößerte ALDI Filiale in Lehndorf. Zusätzlich bieten viele Nahversorger Online-Bestellungen und Lieferungen nach Hause an. Das Nahversorgungsangebot wird von landwirtschaftlichen Betrieben erweitert, die zum Beispiel Biokisten an die Haushalte liefern. Bei jüngeren Familien gibt es zudem einen Trend in Bioläden und auf den Märkten einzukaufen. Ist die Nahversorgungsuntersuchung aus dem Jahr 2004 überhaupt noch zeitgemäß?	s. Abwägung 2 „Nahversorger - Vollversorger – Discounter“

32.5	Sind Daten, die vom Supermarktbetreiber erhoben werden, der ein Interesse hat einen größeren Supermarkt zu errichten, überhaupt valide und aussagefähig?	s. Abwägung 20 „Kundenprognose“
32.6	Wieso ist die Nahversorgung nicht gesichert? Wurden diese veränderten Einkausfgewohnheiten bei der Planung berücksichtigt? Wieso braucht das Kanzlerfeld zum gegenwärtigen Zeitpunkt einen größeren Supermarkt?	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“ s. Abwägung 2 „Nahversorger - Vollversorger – Discounter“
32.7	Sollte der Betreiber des Supermarktes auf eine größere Verkaufsfläche drängen, wäre es da nicht möglich, bei den zukünftigen Bebauungsvorhaben des Stadtteils Lamme von Beginn an, Flächen·für ein solches Projekt vorzuhalten und in das neu entstehende Stadtbild angemessen zu integrieren? Oder zu prüfen, ob ein solcher neuer Supermarkt z.B. in einem Stadtteil integriert werden kann, der keinen Nahversorger besitzt (z.B. Völkenrode)?	s. Abwägung 2 „Nahversorger - Vollversorger – Discounter“
32.8	Auch wenn Sie in Ihrer Stellungnahme schreiben, dass die „...vorgesehene Planung nicht der Befriedigung privater wirtschaftlicher Interessen eines einzelnen Betteibers…" diene, frage ich mich, wieso der geplante Bau so viel mehr Verkaufsfläche benötigt, um die Nahversorgung im Kanzlerfeld zu gewährleisten? Wie viele unzufriedenen Kunden gibt es denn im Stadtteil Kanzlerfeld? Gibt es eine aktuelle Bedarfsanalyse?	s. Abwägung 2 „Nahversorger - Vollversorger – Discounter“
32.9	Und wenn diese Planung nicht einem einzelnen Betreiber dienen sollte, frage ich mich, warum das Bauvorhaben nur von Herrn Görge geplant wird? Gab es eine öffentliche Ausschreibung an der alle interessierten Nahversorger die Möglichkeit hatten, an diesem Standort zu bauen?	s. Abwägung 3 „Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und Grundstücksverkaufs“
32.10	Wir haben im Kanzlerfeld einen Generationswechsel, besonders in den Baugebieten, die in den 60/70er Jahren entstanden sind. Ebenso haben im Neubaugebiet „Am Buchenberg" überwiegend junge Familien gebaut. Aktuell müssen mehrere Familien ihre Kindergartenkinder in Kindergärten der Nachbarbezirke bringen, weil die Kindergartenplätze und/oder das zeitliche Betreuungsangebot im Kanzlerfeld nicht ausreichen. Im Kanzlerfeld gibt es 2 Kindergärten von denen lediglich einer eine einzige Nachmittagsbetreuungsgruppe über 14h hinaus anbietet. Frau Weikum erläuterte bei der Stadtbezirksratssitzung, dass eine Zielquote der Kinder in Höhe von 40% versorgt sei und diese Zielquote auf 45% angepasst werden soll. Ist diese Zielquote wirklich ausreichend?	s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“

	Wie soll in Zukunft die Betreuung im Kanzlerfeld gewährleistet sein? Wie wurden die zukünftigen Bedarfe an Betreuungsplätzen und -zeiten ermittelt? Ich habe Bedenken, ob das zeitliche Betreuungsangebot mit dem Wandel der Familienstrukturen und der gewünschten Flexibilität der Arbeitnehmer so vereinbar und zukunftsweisend ist.	
32.11	Darüber hinaus gibt es in diesem wachsenden Stadtteil Kanzlerfeld keine Jugendeinrichtung, freiwillige Feuerwehr, Sportverein, Seniorenverein oder ein anderes Angebot für die Bewohner. Lebensqualität zeichnet sich sicherlich auch dadurch aus, dass es soziale Netzwerke gibt. Wieso wird die „Bebauungsfläche", wenn sie denn schon bebaut werden muss, nicht für die Errichtung eines Stadtteilzentrums genutzt?	s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“
32.12	Auf der zu bebauenden Fläche befinden sich zur Zeit Büsche, Bäume, eine Wiese und ein Bolzplatz. Die Ausgleichsfläche für die Bäume soll im Stadtteil Querum angelegt werden. Frau Weikum hat argumentiert, dass dies rechtmäßig sei. Auch wenn dies rechtmäßig ist, scheint es doch eher fragwürdig, wer den Anblick und die frische Luft von Bäumen und Wiese gern gegen einen Supermarkt mit 3,50m hohen Lärmschutzwänden und Parkplätzen eintauscht.	s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“
32.13	Geht es bei der ganzen Diskussion nicht auch um die Verhältnismäßigkeit der Mittel? Wer ermittelt den Wert eines Nahversorgers? Und wer den Wert einer Kita in Wohnortnähe, einer Grünfläche, eines Bolzplatzes? Und wie kann dies gegenübergestellt werden? Wie ernst werden die Anliegen der Anwohner genommen?	s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“
32.14	Hier wird eine bestehende Grünfläche, die eigentlich zur Nutzung für Kinder- und Jugendzwecken gewidmet war, in eine Sonderfläche umgewidmet. Diese Nutzungsform scheint eine Bebauung mit einem Supermarkt zu erlauben. Diese Nutzung wird einen erhöhten Lärmpegel durch Anlieferung/ Entsorgung per LKW, Kundenverkehr etc. nach sich ziehen. Grünfläche wird versiegelt.	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“
32.15	Es entsteht durch Beleuchtungsanlagen zusätzliche Belastungen für die Anwohner.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 6.8.
32.16	Ist dies ressourcenschonende Städteplanung für die Zukunft?	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“

32.17	Bei der Planung der Lärmschutzwände, die aufgrund der Höhe von 3,50m auf erhöhte zu erwartende Lärmbelästigung schließen lassen, wurde sogar ein Teil des Franz-Rosenbruch-Weges „abgezweigt", um das Bauvorhaben umsetzen zu können. Ein Baum der bei der Planung, angeblich wegen Bürgereinwänden, dass es im Franz Rosenbruch Weg zu dunkel werde könne, wieder aus der Neuplanung entfernt wurde, lässt ·mich staunen. Momentan stehen dort mehrere Bäume. Bisher gab es keine Beschwerden, dass dieser Weg zu dunkel sei. Könnte der Einwand, dass es dort zu dunkel werde, möglicherweise darauf zurückzuführen sein, dass dort zukünftig an Stelle von Bäumen eine 3,50m hohe Betonwand steht? Ohne den Baum und mit der Erweiterung der Bebauungsfläche in den Franz Rosenbruch-Weg passen natürlich die höhere Lärmschutzwand und die anvisierten Parkplätze ins Konzept.	s. Abwägung 17 „Inanspruchnahme von Flächen des Franz-Rosenbruch-Weges“
32.18	Genießt hier möglicherweise ein Bauvorhaben besonderes Entgegenkommen?	s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“
32.19	Ich finde es sehr irritierend, dass in einem Stadtteil, dass auf seiner Stadtteiltafel (An der Haltetselle Paracelssusstraße) diesen Bezirk mit „Wohnen im Grünen" betitelt, derartige städtebaulichen Veränderungen geplant werden. Wie passen eine riesige Lärmschutzwand und ein Supermarktkoloss im Wohngebiet zum „Wohnen im Grünen"?	s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“
32.20	Bedenken machen mir zudem bei den Hohen Lärmschutzwänden die Sichtbeschränkungen für alle Verkehrsteilnehmer. Wie sollen Kinder heraus- und hereinfahrende PKW/LKW sehen bzw. die Fahrzeugfahrer die Kinder? Das Verkehrskonzept für den zukünftigen Supermarkt, sowie zur Anbindung des bisherigen Stadtteilzentrums erscheint mir überhaupt sehr unübersichtlich. Gab es dazu eine Simulation? Falls ja, gibt es eine Möglichkeit diese mit den Anwohnern zu diskutieren?	s. Abwägung 13 „Erschließung“
32.21	Bislang wurde zudem keine Ausweichmöglichkeit für den vorhandenen Bolzplatz gefunden. ·Wo soll der Bolzplatz zukünftig einen Platz in diesem Stadtteil finden?	s. Abwägung 12 „Bolzplatzersatz“
32.22	Und wie·wurde der Nutzen eines Bolzplatzes ggü. der Nutzung der Fläche durch einen Supermarkt abgewogen?	s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“
32.23	Ich möchte in Frage stellen, ob das geplante Bauvorhaben an diesem Standort zukunftsorientiert und ressourcenschonend ist. Werden sich nachfolgende Generationen, für die wir	s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“ s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“

	alle eine Verantwortung haben, für diesen Neubau bedanken? Auch wenn es möglicherweise so sein sollte, dass die Stadt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt rechtlich gesehen im Recht befindet, muss dies nicht mit dem Rechtsempfinden der Anwohner einhergehen. Ich bitte Sie dringend abzuwägen, ob dieses Projekt in dieser Form im Kanzlerfeld realisiert werden muss.	
32.24		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
33	**Stellungnahme Nr. 33** **Schreiben von *Name* vom 16.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
33.1	Im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. nach § 4a Abs. 3 BauGB betreffend des Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanverfahrens „Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39 nehme ich als nicht direkt betroffener Anwohner zu den erneut ausgelegten Planungsunterlagen noch einmal im folgenden Stellung: Bei der Durchsicht der Unterlagen ist mir aufgefallen, dass die bislang eingebrachten Stellungnahmen bei der Überplanung nur unzureichend berücksichtigt wurden.	s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“
33.2	Das es zu einer mittlerweile vierten Auslegung kommt, zeigt, dass hier um jeden Preis auf einer viel zu kleinen Fläche etwas realisiert werden soll, was gar nicht tragfähig ist. Das Grundstück ist für dieses Bauvorhaben eindeutig zu klein.	s. Abwägung 24 „Maß der baulichen Nutzung“
33.3	Weiterhin ist das Verkehrskonzept nicht tragbar, da die Stauffenbergstrasse, als einziger Zu - und Abgang für das komplette Wohngebiet, zusätzlich belastet wird. Auch die Verkehrssituation auf der Bundesallee mit fehlenden Abbiegesteifen nach links ist nicht sinnvoll zu Ende geplant.	s. Abwägung 13 „Erschließung“
33.4	Weiterhin kann ich nicht akzeptieren, dass die Ausgleichsfläche nach Querum verlegt wurde. Soll man für Freizeitaktivitäten zweimal quer durch die ganze Stadt Braunschweig fahren? Wie sieht dies hier mit einer nachhaltigen $C0_2$-Bilanz aus?	s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“
33.5	Der Betreiber eines zukünftigen Marktes im Braunschweiger Ortsteil Kanzlerfeld sollte auf eine gewisse Akzeptanz der Bevölkerung setzen. Die Kanzlerfelder sind nicht gegen den Markt an sich, sondern nur gegen die geplante Ausgestaltung und die entstehende Verkehrssituation. Daher sollten die Sorgen und Nöte der potentiellen Kunden berücksichtigt werden und über	s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“

	folgende Fragen noch einmal ernsthaft nachgedacht werden:	
33.6	• Ein neuer Markt ist nicht notwendig, da die Nahversorgung gegeben ist.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“
33.7	• Das Grundstück für das geplante Bauvorhaben ist eindeutig zu klein.	s. Abwägung 24 „Maß der baulichen Nutzung“
33.8	• Der Wegfall einer intakten Grünfläche muss vermieden werden.	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“ s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“
33.9	• Der fehlende Abstand zum Wohngebiet ist nicht tragbar.	s. Abwägung 19 „Schallschutz“
33.10	• Die geplante überdimensionale Supermarkthalle passt nicht in dieses reine Wohngebiet.	s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“
33.11	• Eine Flächenversiegelung durch Parkplätze ist nicht mehr zeitgemäß.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 21.7.
33.12	• Die Lärmemission u.a. durch das Rolltor im reinen Wohngebiet ist zu hoch.	s. Abwägung 19 „Schallschutz“
33.13	• Die Parkplätze sind zu eng zugeschnitten.	s. Abwägung 15 „Ruhender Verkehr“
33.14	• Die Anwohner werden über eine Mauer abgetrennt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 21.10.
33.15	• Die zukünftige sich entwickelnde Verkehrsituation ist nicht objektiv bzw. auf das Vorhaben bezogen (Vollversorger) eingeschätzt.	s. Abwägung 13 „Erschließung“
33.16	• Die Stauffenbergstrasse als einziger Zu - und Abgang für das komplette Wohngebiet wird überlastet.	s. Abwägung 13 „Erschließung“
33.17	• An der Kreuzung befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Kindergarten. Diese Kreuzung wird zukünftig stark befahrenen und stellt ein Sicherheitsrisiko dar. Eine Querung (Zebrasteifen oder ähnliches) wird hier nicht ausreichend sein.	s. Abwägung 13 „Erschließung“
33.18	• Der An- und Abfahrtsverkehr muss komplett über die Bundesallee abgewickelt werden.	s. Abwägung 14 „Zufahrt nur über Bundesallee oder Stauffenbergstraße“
33.19	• In zentraler Lage des Kanzlerfeldes gibt es keine Freifläche für eine Notfallrettung per Hubschrauber.	s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“
33.20	• Eine Ausgleichsfläche in Querum ist als Alternativstandort kein Ersatz für den Bolzplatz anzusehen.	s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“ s. Abwägung 12 „Bolzplatzersatz“
33.21	Ist es wirklich im Sinne der Stadtplanung bei Wegfall des Ankermieters ein ödes, leerstehendes, verfallendes Einkaufszentrum entstehen zu lassen?	s. Abwägung 6 „Nachnutzung am Altstandort“
33.22	Viele Kanzlerfelder kaufen sehr gerne in dem bestehenden Markt ein, da der Markt Atmosphäre hat, persönlich ist und man alles bekommt was man braucht.	Wird zur Kenntnis genommen.
33.23	Ich möchte sie als Stadtplaner daher bitten, noch einmal mit der Firma Görge in einen Dialog zu gehen mit dem Ziel das bestehende Nahversorgungszentrum gezielt aus- und um-	s. Abwägung 4 „Erweiterung der Verkaufsfläche am Altstandort“

	zubauen, um die Attraktivität noch zu erhöhen. Damit würden sie eine gute Lösung für das gesamte Kanzlerfeld erreichen.	
33.24		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
34	**Stellungnahme Nr. 34** **Schreiben von *Name* vom 12.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
34.1	Die Grünfläche und der Bolzplatz sollten unbedingt erhalten bleiben. Es gibt sonst keine Grünfläche, die zum Fußball spielen und Drachen steigen lassen, Frisbee spielen oder sonstige Aktivitäten genutzt werden kann. Im neu ausgelegten Bebauungsplan wird dafür keine Ausgleichsfläche ausgewiesen.	s. Abwägung 12 „Bolzplatzersatz“
34.2	Wenn überhaupt eine Bebauung vorgesehen ist, sollte es sich, wie es früher geplant war, um eine Einrichtung für Kinder, Jugendliche oder Senioren handeln.	s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“
34.3	Es fehlen vermehrt Krippen- und Kindergartenplätze, die auch nicht in Lehndorf, Watenbüttel oder Lamme zur Verfügung stehen. In einem reinen Wohngebiet sollte der Kindergarten fußläufig zu erreichen sein.	s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“
34.4	Der jetzige Görge - Markt ist in Größe und Angebot für die Nahversorgung völlig ausreichend, größere Discounter sind nur wenige Kilometer entfernt.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“ s. Abwägung 2 „Nahversorger - Vollversorger – Discounter“
34.5	Es ist nicht zu verstehen, dass wegen einer Vergrößerung der Ladenfläche um 400 m^2 eine Fläche von 4840 m^2 versiegelt und mit einer Schallschutzwand umgeben wird, die 3,50 m hoch sein muss. Das ist doch keine Verhältnismäßigkeit!	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“ s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“
34.6	Die Wohnsituation der Anlieger wird sich nicht nur durch den Anlieferverkehr, sondern auch durch das allgemein erhöhte Verkehrsaufkommen und den daraus resultierenden Lärm und die Abgase verschlechtern.	s. Abwägung 13 „Erschließung“ s. Abwägung 18 „Verkehrsbedingte Schadstoffbelastung“ s. Abwägung 19 „Schallschutz“
34.7	Es wurde beim Akustikgutachten nicht berücksichtigt, dass beim bisherigen Einkaufsmarkt ein Getränkemarkt untergebracht werden soll, was zu zusätzlicher Lärmbelästigung führt.	s. Abwägung 19 „Schallschutz“
34.8	Ich finde es bedenklich, dass für einen in der Größe nicht erforderlichen Einkaufsmarkt eine Grünanlage in einem reinen Wohngebiet geopfert werden soll, die eigentlich sozial genutzt werden sollte.	s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“
34.9		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

35	**Stellungnahme Nr. 35** **Schreiben von *Name* vom 14.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
35.1	Den Neubau eines Supermarktes im Kanzlerfeld halten wir für den Gesamtstadtteil Lehndorf- Watenbüttel für nicht durchdacht: 1.Dieser große Supermarkt wird unserem kleinen Lehndorfer Markt schaden, indem er ihm Kundschaft entzieht. Die nahe Konkurrenz des Aldi-Markts an der Roggenmühle und zusätzlich die eines großen zugkräftigen Marktes unweit entfernt im Kanzlerfeld wird unser Markt am Saarplatz nicht überleben. Auch wenn erst einmal ein Weiterbetrieb garantiert wird, wird er sich auf Dauer nicht lohnen. Die Aussichten für ihn sind: weniger Umsatz, weniger und nachlässige Bestückung der Regale, zweitrangige Produkte, weniger Frischeprodukte, liegen gebliebenes Obst und Gemüse, Einsparung von Mitarbeitern; dieser Markt wird sein Potenzial und Ansehen verlieren. Das wird für unseren Bereich und diejenigen, die auf den Markt angewiesen sind, eine Katastrophe.	s. Abwägung 3 „Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und Grundstücksverkaufs“
35.2	2.Unsere Gesellschaft ist sich mittlerweile des Umweltschäden und des Klimawandels stärker bewusst geworden. Die Verwandlung der Wiese in überbaute und versiegelte Fläche entspricht nicht der vorherrschenden Haltung. Jeden Freitag mahnen unsere Jugendlichen die Gesellschaft, zukunftsorientierte, umwelt-·und klimabewusste Entscheidungen zu treffen und auch um zusetzen. Die Stadt Konstanz zB. beherzigt diese Mahnung. Sie hat den Klima-Notstand ausgerufen. Jedes neue Bauvorhaben wird dort in Bezug auf seine Klimaverträglichkeit geprüft.	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“
35.3	Ausgleichsflächen in weit entfernten Gebieten, hier Querum, bringen unserem Stadtteil keinen Ausgleich, nichts. Darüber hinaus besteht auch die Gefahr, dass diese Ausgleichsflächen nur nachlässig bis gar nicht angelegt und /oder gepflegt werden. Dann erfüllen sie ihren Zweck überhaupt nicht. Das wird von den Behörden offensichtlich nicht überprüft noch geahndet, wie Panorama vom NDR bei seinen Recherchen festgestellt und in einem Bericht öffentlich gemacht hat.	s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“
35.4	Bei diesen Voraussetzungen kann man ein solches Bauvorhaben kaum befürworten und verantworten. Ich widerspreche hiermit der Versiegelung der Wiese und dem Bauvorhaben OE 39.	s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“ s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“

35.5		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplan-entwurfes.
36	**Stellungnahme Nr. 36** **Schreiben von *Name* vom 13.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
36.1	Dem geplanten Neubau eines Supermarktes im Kanzlerfeld sehe ich mit Sorge entgegen. Dafür gibt es mehrere Gründe. 1. Die Verkehrssituation wird sehr unübersichtlich und damit gerade für Fußgänger und Radler gefährlich. Zusätzlich wird es ein für Fußgänger und Radler gefährlich erhöhtes Verkehrsaufkommen, sowohl durch PKW als auch LKW, geben, das dadurch zustande kommen wird, dass statt einem nun zwei Märkte beliefert werden müssen.	s. Abwägung 13 „Erschließung“
36.2	2. Das bringt zusätzliche Lärmentwicklung, Feinstaubmengen, $C0_2$ Ausstoss, den wir Anwohner direkt abbekommen. Wir wohnen momentan in einer ruhigen, grünen Oase, die auf dem Balkon und im Garten wunderbar ist. In Zukunft werden wir keine Ruhe mehr haben, da eine erheblich erhöhte Anzahl an LKW täglich auf der Bundesallee und in der Stauffenbergstr. verkehren wird.	s. Abwägung 18 „Verkehrsbedingte Schadstoffbelastung“
36.3	3. Die Wiese mit Baumbestand, die gerade die in Punkt zwei angesprochenen negativen Auswirkungen des Straßenverkehrs reduziert, ist dann nicht mehr da. Das bedeutet: Die Mehrbelastung kann nicht kompensiert werden, sondern schadet uns direkt.	s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“
36.4	4. Da die Wiese dann nicht mehr da ist, wird durch die häufige Windrichtung aus Westen der Parkplatzlärm zusätzlich zum Getränkemarktlärm direkt in unsere Wohnungen getragen. Und das von früh bis spät.	s. Abwägung 19 „Schallschutz“
36.5	5. Der geplante Parkplatz wird, bedingt durch die für die heutige PKW-Größe zu knapp bemessenen Parkplätze und die teilweise sich den gleichen Raum teilende Einfahrt der LKW, zur Kampfarena von SUV-Fahrern, Lieferwagen und, schutzlos dazwischen, Fußgängern.	s. Abwägung 15 „Ruhender Verkehr“
36.6	6. Wir müssen an die Zukunft unserer Jugend denken, die Flächen braucht, wo sie sich austoben und sich treffen kann. Es ist sehr enttäuschend, dass diese Fläche ersatzlos wegfallen soll!	s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“ s. Abwägung 12 „Bolzplatzersatz“
36.7	Hiermit widerspreche ich diesem Vorhaben.	s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“

36.8		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplan-entwurfes.
37	**Stellungnahme Nr. 37** **Schreiben von *Name* vom 16.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
37.1	Gegen den erst mit „Freitag (!!), 13. 6. 2019 also 1Tag vor Ablauf der Einspruchsfrist (!) abgestempelten (Teil 1!} und somit mir nicht rechtzeitig verschickten o.a. Bebauungsplan OE 39 als Ganzes lege ich hiermit erneut Widerspruch ein. Meine Zitate beziehen sich auf die Nummerierung der Punkte im Bebauungsplanverfahren, Teile 7a bis 7c, die m.E. nicht hinreichend widerlegt wurden.	Der Bebauungsplanentwurf hat ortsüblich öffentlich ausgelegen und war zusätzlich im Internet einsehbar. Hierauf wurde örtsüblich bekannt gemacht. Bei dem von dem Einwender zitierten Versand handelte es sich um den zusätzlich zur Verfügung gestellten Zwischenstand der Abwägungen zu den bisher vorliegenden Einwendungen. Der Einwender hatte diese bereits vor Beginn der Auslegung digital per E-Mail zugesandt bekommen.
37.2	Zunächst einige Bemerkungen zum Verfahrensablauf: Generell ist es nicht sehr bürgerfreundlich, wenn für den Bürger nur eine Einspruchsfrist von 4 Wochen - z. T. verspätet und in einer Feiertagszeit- gewährt wird, wohingegen die Verwaltung für die Bearbeitung allein des letzten Einspruchverfahrens fast 2 ½ Jahre gebraucht hat.	Die Dauer der öffentlichen Auslegung ist gesetzlich vorgeschrieben. Sie beträgt einen Monat, mindestens jedoch 30 Tage, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes auch angemessen länger. Bei einer erneuten öffentlichen Auslegung kann die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt werden. Bei der hier durchgeführten erneuten Auslegung wurde die Dauer nicht verkürzt. Dass die Bearbeitungszeit zwischen den beiden letzten Auslegungen einen längeren Zeitraum eingenommen hat, ist dem Umstand geschuldet, dass die die Planung begleitenden Gutachten geprüft und aktualisiert wurden und die Planung daraus resultierend entsprechend angepasst werden musste. *<u>Allgemeine Anmerkung:</u>* *Im folgenden Text hat der Einwender sich auf Stellungnahmen der Verwaltung zu lfd. Nummern im Rahmen der Abwägungsvorschläge zu den zuvor erfolgten drei öffentlichen Auslegungen geäußert. Die Abwägungsvorschläge waren Anlagen (7a, 7b, 7c) der Beschlussvorlage SD 18-09724 zur letzten öffentlichen erneuten Auslegung des Bebauungsplanes. Der Einwender hat beim Zitieren einer lfd. Nr. nicht zwischen den verschiedenen Anlagen unterschieden. Es wird im Folgenden darauf verzichtet, in der Stellungnahme der Verwaltung die tatsächlichen Bezüge zu den unterschiedlichen Anlagefassungen klarzustellen. Es wurde lediglich auf die jeweiligen Aussageinhalte Bezug genommen, sofern dies eindeutig möglich war.*

37.3	Wenn auch ein schnelles Erledigen der Einsprüche im Sinne der Betreiber ist, widerspricht es jedoch dem Gedanken des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, wenn gem. 49.16 dem Wunsch des Stadtbezirksrates, sich mit den neuen Einwänden auseinanderzusetzen, angeblich nicht entsprochen werden kann.	Das Anhörungsrecht des Stadtbezirksrates ist in der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig, basierend auf den Bestimmungen des Niedersächsischen Komunalverfassungsgesetztes geregelt.
37.4	Auch wird der Stadtbezirksrat übergangen, wenn gemäß 49.7 die Erfüllung seiner sine-qua- non- Bedingung für seine Zustimmung (dass der Bau erst begonnen werden darf, wenn die Schaffung eines neuen Bolzplatzes gesichert ist) überhaupt nicht vorankommt (s. auch 46.52).	s. Abwägung 12 „Bolzplatzersatz“
37.5	Es sei noch erwähnt, dass es den Parteien schlecht ansteht, total unsozial den unmittelbar betroffenen Anliegern nicht die geringste Entschädigung anzubieten. Haben sie doch lebenslang für ihren Altersruhesitz gespart und werden jetzt partiell enteignet. (siehe 45.29, 48.31, 61.2, 61,10, 61.12, 7c/39.8) Abschließend sei noch auf die politischen Gefahren analog den Einbrüchen bei der Europawahl hingewiesen, die durch politische Entscheidungen verursacht werden, die ein großer Teil der Bevölkerung nicht akzeptiert (siehe auch 7c/62.7 und 50.13).	s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“
37.6	Meine Argumente vom 29.1.2017 erhalte ich weiterhin aufrecht, füge unten neue hinzu und schließe mich im übrigen den von mir unten zitierten Einwendungen an.	Die Einwendung vom 29.01.2017 ist in lfd. Nr. 49 der Anlage 7c der Beschlussvorlage 19-11742 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
37.7	**Begründung:** Die Verwaltung argumentiert immer, dass die Notwendigkeit eines neuen Nahversorgungszentrums vorläge. Zugegebenermaßen ist eine Abgrenzung zwischen Vorteilsannahme und notwendigen Forderungen schwierig. Viele Bürger sehen jedoch in der Vorlagenbegründung oft Einseitigkeiten zugunsten der Betreiber.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“ s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“
37.8	Generell halten viele gem. 40.2, 45.13 einen Vollsortimenter, der mehr als den normalen Nahversorungsbedarf anbietet, nicht für nötig - zumal die Alt- Immobilie bereits im jetzigen Bauzustand in die Versorgung einbezogen werden kann. Eine kleinere Lösung mit etwas mehr Rücksicht auf die Nachbarschaft wäre angebracht.	s. Abwägung 2 „Nahversorger - Vollversorger – Discounter“ s. Abwägung 4 „Erweiterung der Verkaufsfläche am Altstandort“
37.9	Gegen die Notwendigkeit sprechen auch die großen Kundenströme und der daraus resultierende Gewinn der Firma.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“
37.10	Dass die Fehler der Vergangenheit erst nach Einsprüchen beseitigt werden mussten, garantiert nicht, dass der neueste Entwurf fehlerfrei ist.	Bauleitplanungen ist eine prozesshafte Entwicklung zu eigen, die unterschiedlichste öffentliche und private Belange sowie umfangreiche Rahmenbedingungen

		aufeinander abstimmen muss. Bei konfligierenden Belangen muss ein Interessenausgleich hergestellt werden. Sofern dies nicht möglich ist, kann die Gemeinde (Rat der Stadt Braunschweig) im Rahmen einer Abwägung zugunsten oder zulasten eines Belanges entscheiden (siehe hierzu auch Ausführungen zu Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“).
37.11	Gemäß den folgenden Ausführungen befinden sich bereits A. Widersprüche in sich und gegen die allgemeine Lebenserfahrung B. nicht hinreichende Beachtung von Gesetzen, Vorschriften und Vereinbarungen sowie C. eine begrenzte Objektivität in der Entgegnung auf die Einwände. **A. Widersprüche in sich und gegen die allgemeine Lebenserfahrung** 1. Notwendigkeit Angeblich wird es keine konkurrierenden Sparten geben. (46.15: dagegen besteht bereits eine Konkurrenz zum Blumenladen und Bäcker) Gemäß 45.12 wird von Gutachtern die Verkaufsfläche einmal als „verträglich", ein andermal als „nicht notwendig" (gem. 45.12) eingeschätzt.	s. Abwägung 7 „Auswirkungen auf benachbarte Nahversorgungsstandorte“
37.12	Die Schließung des früheren Lebensmittel-Einzelhandels in der Pfleidererstrasse kann nicht auf mangelnde Rentabilität im Sinne der Argumentation der Verwaltung zurückgeführt werden. Mangelnde Rentabilität ist erst entstanden, als die Etablierung des GÖRGE-Marktes feststand. Außerdem wurde das Geschäft auch aus Altersgründen geschlossen.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“
37.13	„Fußläufige Erreichbarkeit“ wird zwar für die beiden Teile des neuen Einkaufzentrums verlangt, nicht aber für die Kindergärten, denen gefährliche Anfahrten nach Watenbüttel und Lamme zugemutet werden. Der Bedarf an Kindergartenplätzen wird kleingeredet, die diesbezügliche zunehmende Versorgungspflicht ignoriert (38.5, BZ vom 21.1.2017, Schließung der Kindertragesstätte in Lehndorf, Erfahrungen von Eltern, Generationswechsel)	s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“
37.14	Verdrängungswettbewerb wird Leerstände erzeugen, wie z.B. bei den früheren Baumärkten PRAKTIKER und BAUHAUS (45.5)	s. Abwägung 7 „Auswirkungen auf benachbarte Nahversorgungsstandorte“
37.15	Es wird ein „Erlebniszentrum" statt eines Nahversorgungszentrums gebaut (61.12).	s. Abwägung 2 „Nahversorger - Vollversorger – Discounter“

37.16	2. Verfahrensmängel Oft geben im Begründungstext der Verwaltung Textbausteine Antworten ohne direkten Bezug auf die entsprechende Frage (z.B. 1.70: Die Antwort bezieht sich nicht auf allgemeine, sondern nur auf temperaturstabilisierte LKW, 56.7: Unrentabilität, 48.7: „Voraussetzung war Aussicht auf Vergrößerung", 61.2„ 61.10, 61.12, 39.8)	Bezüglich der Stellungnahme der Verwaltung zu der Frage, ob das Tor für größere LKW ausreichend sei, wurde mit dem Verweis auf die Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung die Abmessungen eines LKW zitiert, die für die Beförderung von Gütern in temperaturgeführtem Zustand ausgerüstet sind. Mit einer solchen Ausrüstung sind zusätzliche Aufbauten für Kühlanlagen verbunden und gehen über die „Normalabmessung“ hinaus. Wenn das Tor für die größere LKW-Variante ausreichend ist, ist davon auszugehen, dass ein „allgemeiner“ LKW ebenso hindurch passt. Zu den weiteren zitierten Aspekten „Unrentabilität“ und „Voraussetzung war Aussicht auf Vergrößerung“ siehe Ausführungen zu Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“ in Verbindung mit Abwägung 4 „Erweiterung der Verkaufsfläche am Altstandort“.
37.17	Es wird einerseits immer wieder argumentiert, auf die Weiterverwendung der Alt-Immobilie hätte die Stadt keinen Einfluss (z.B. 34.6). Andererseits wird laufend auf die 10-jährige Bindung am Saarplatz durch einen geheimen Durchführungsvertrag verwiesen.	s. Abwägung 6 „Nachnutzung am Altstandort“ s. Abwägung 3 „Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und Grundstücksverkaufs“
37.18	Verschiedene anerkannte (!) Rechenprogramme liefern unterschiedliche Ergebnisse (57.25ff) Beruht das auf verschiedenen falschen Eingaben?	Die zitierten unterschiedlichen Ermittlungsmethoden beziehen sich auf unterschiedliche Fallgestaltungen, wie Neuansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes und Erweiterung eines vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes. Bei einer Erweiterung eines vorhandenen Betriebes geht man davon aus, dass bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche die Anzahl der Kunden analog der Verkaufsflächenvergrößerung zunehmen wird, das Einkaufsverhalten, das Einzugsgebiet und das Warensortiment nicht wesentlich abweichen werden. Bei Neuansiedlungen liegen keine konkreten Erkenntnisse vor, insofern werden in diesen Fällen Kundenprognosen nach dem Kennwerteverfahren ermittelt.
37.19	Bundesweite Abschätzungen wurden nicht für repräsentativ gehalten (36.2 und 36.5). Es wurde diesem Mangel jedoch nicht abgeholfen, indem man nicht pflichtgemäß hinreichenden Messungen z.B. durch nicht vom Betreiber bestellte unabhängige Gutachter vornehmen lassen hat.	Die Gutachten wurden, wie bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen üblich, zwar von dem Vorhabenträger bezahlt. Die Inhalte wurden von den jeweils betroffenen Fachbehörden auf Plausibilität überprüft.
37.20	7c/1.36: Die Zulässigkeit des Getränkemarktes ist noch nicht geklärt.	s. Abwägung 6 „Nachnutzung am Altstandort“
37.21	33.48: „Gutachten müssen auf Annahmewerte zurückgreifen." „Annahmen müssen belastbar	s. Abwägung 20 „Kundenprognose“

	sein" Dagegen wurden keine hinreichend objektiven Ermittler von Zählungen gefordert.	
37.22	3. Verkehr Es werden anders als bei den anderen Recherchen erstaunliche Informationslücken geltend gemacht (49.6 bezüglich der Menge der LKW).	Bezüglich der zitierten Nachfrage zu Vergleichszahlen anderer Städte zur Anzahl der Lieferfahrzeuge liegen keine Daten vor. Im Übrigen ist dies auch nicht bebauungsplanrelevant. Der Bebauungsplan kann nicht die Anzahl der LKW-Lieferungen festschreiben, da dies über die Ermächtigungsgrundlage von § 9 BauGB hinausgeht. Unrealistische Annahmen, die sich im Rahmen des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens nicht umsetzen lassen, können jedoch zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen.
37.23	Es wurden unterschiedliche Anteile der motorisierten Kunden genannt (36.10).	Diese Aussage ist unzutreffend und kann nicht nachvollzogen werden.
37.24	Parkplätze in der Stauffenbergstr. Werden sehr wohl belegt werden (40.7)	s. Abwägung 15 „Ruhender Verkehr“
37.25	**B: Nicht hinreichende Beachtung von Gesetzen, Vorschriften und Vereinbarungen** 1. Verfahrensmängel Vorgeschriebene Bewertungen des Entwurfes sind nicht möglich, weil in Geheimverträgen weitere Festlegungen getroffen werden. Welche unbedingt zwingende Notwendigkeit besteht für die Geheimhaltung aller Zusatzbedingungen? Außerdem sind damit für die unmittelbar Betroffenen diese Festlegungen nicht justiziabel.	s. Abwägung 22 „Durchführungsvertrag“
37.26	Obwohl die Planung für die Straßenbahn bereits in etwa 2 Jahren beginnen soll, hält man es nach dem Motto „nach uns die Sintflut" nicht für nötig, dies auch nur im geringsten zu berücksichtigen.	s. Abwägung 13 „Erschließung“
37.27	Da es angeblich für Kundenprognosen kein vorgeschriebenes theoretischen Prognose-Verfahren gibt, wäre man verpflichtet gewesen, nach bestem Wissen und Gewissen selbst Zählungen durch völlig Unabhängige durchführen zu lassen. (33.40)	s. Abwägung 20 „Kundenprognose“
37.28	Es liegt gemäß 25.5 ein Verstoß gegen das „Standortkonzept Zentrale Versorgungsbereiche" vor	Das „Standortkonzept Zentrale Nahversorgungsbereiche„ ist ein städtebauliches Konzept, das bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen ist. Das Konzept definiert zentrale Nahversorgungsbereiche. Großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, sollen innerhalb der festgelegten Nahversorgungsstandorte erfolgen. Negative Auswirkungen auf Nahversorgungsstandorte benachbarter Stadtteile sind nach dem aktualisierten Einzelhandelsgutachten nicht zu erwarten. Diese Aspekte sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

37.29	Die Gestaltungssatzungen des Kanzlerfeldes Südwest wurden nicht beachtet (38.15).	s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“
37.30	Wie lange gelten Zusagen und Vereinbarungen von Politikern (s. 38.20 und 4.4)?	Sofern die zitierten Nummern die Stellungnahmen zu den lfd. Nr.der aus der zweiten Auslegung vorgebrachten Einwendungen betreffen, wie sie in der Anlage 7b SD 18-09724 aufgeführt sind, wird hier offensichtlich auf die Gültigkeit und Geltungsdauer von örtlichen Bauvorschriften abgezielt. Örtliche Bauvorschriften sind Ortssatzungen. Sie sind solange gültig, bis sie durch ein förmliches Verfahren geändert oder aufgehoben werden oder durch ein Gericht die Ungültigkeit festgestellt wird. Ein förmliches Änderungsverfahren ist an Formvorschriften, u. a. zur Öffentlichkeitsbeteiligung, gebunden.
37.31	Bauliche Anschlüsse wurden gem. BauGB §34 nicht gesichert (28.3)	s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“
37.32	2. Umweltbelange Die Umgebungslärm-Richtlinie der EU wird nicht beachtet (13.3)	Die Umgebungslärmrichtlinie ist nicht direkt auf ein Bauleitplanverfahren anwendbar. Die Umgebungslärmrichtlinie ging mit einer Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in deutsches Recht über. Der sechste Teil des BImSchG „Lärmminderungsplanung” bezieht sich auf Lärmaktionspläne und Lärmkarten. Der für das Stadtgebiet aufgestellte Lärmaktionsplan sowie die aktuelle Lärmminderungsplanung ist auf der Internetseite der Stadt Braunschweig einsehbar.
37.33	Aufgrund welcher Rechtsakte steht der Bolzplatz überhaupt zur Verfügung? (Verbieten doch die Satzungen des Großen Waisenhauses einen Verkauf von Grundstücken)	Die Satzung des Großen Waisenhauses ist in diesem Zusammenhang unerheblich, da die Fläche sich im Eigentum der Stadt befand. Zum Erfordernis des Verkaufs an den Vorhabenträger siehe Abwägung 3 „Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und Grundstücksverkaufs“
37.34	Die Stadt verstößt gegen ihre Pflicht, das alte Nahversorgungszentrum so gut wie möglich zu erhalten, obwohl dies nach den allgemeinen Lebenserfahrungen möglich wäre. Es drohen doch aufgrund des Neubaus die Schließung des Blumenladens und das Auslaufen des Mitvertrages der Bäckerei SANDER im Jahre 2023.	s. Abwägung 6 „Nachnutzung am Altstandort“
37.35	Wurde der Bolzplatz auch anderen Bewerbern für ein Nahversorgungszentrum angeboten? Hat wirklich die Stadt das Grundstück verkauft? Warum wurde der Grundstücksverkauf nicht ausgeschrieben?	s. Abwägung 3 „Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und Grundstücksverkaufs“
37.36	Die Kampfmittelbeseitigung erfolgt widerrechtlich nur unter Aufsicht des Betreibers (49.3)	Vom Verdacht auf Kampfmittel aus dem zweiten Weltkrieg sind in Braunschweig relativ viele Flächen betroffen. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens wird früh-

		zeitig bei Vorliegen eines Verdachtes darauf hingewiesen und ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan und in der nachfolgenden Baugenehmigung aufgenommen. Gewerbliche Kampfmittelräumfirmen übernehmen die erforderlichen Gefahrenerforschungsmaßnahmen, wie z. B. Sondierungsmaßnahmen, sowie Gefahrenbeseitigungsmaßnahmen und werden von den Bauherren, den bauausführenden Firmen oder dem Grundstückseigentümer beauftragt.
37.37	1. Verkehr Die Leistungsfähigkeit des Vollknotens ist jetzt schon nur „befriedigend" (4.12, 7c/61.22 und 7c/4.5). Nach allgemeiner Lebenserfahrung und auch von der Verwaltung schon für möglich gehalten, wird sie für den geplanten Verkehr „nicht ausreichend" werden. Will man etwa behaupten, dass die Straßen bereits bei der ursprünglichen Planung steuernverschwenderisch überdimensional geplant worden sind?	s. Abwägung 13 „Erschließung“
37.38	**C. Begrenzte Planungs-Objektivität** 1. Notwendigkeit Die mehrfach von Einwendern erwähnte Zunahme des Internethandels wurde zu wenig berücksichtigt (s. auch 34.3).	s. Abwägung 2 „Nahversorger - Vollversorger – Discounter“
37.39	Der Architekt der Altanlage selbst (Prof. Quiram) hat sehr wohl Umbau und Erweiterung für möglich gehalten (31.4).	s. Abwägung 4 „Erweiterung der Verkaufsfläche am Altstandort“
37.40	Es wird entgegen sehr häufiger Meinung festgestellt, dass „das Vorhaben nicht der Befriedigung privater wirtschaftlicher Interessen dient"(45.14).	s. Abwägung 3 „Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und Grundstücksverkaufs“
37.41	Die Behauptung der Verwaltung „Das Vorhaben wird um Grundsatz nicht infrage gestellt" ist in Anbetracht der vielen Einwände einfach falsch. (45.2)	Die Aussage „Das Vorhaben wird um Grundsatz nicht infrage gestellt" bezieht sich nicht darauf, dass sich ein Teil der Öffentlichkeit negativ zu der Planung geäußert hat, sondern dass die Notwendigkeit der Planung zur Sicherung der Nahversorgung nach wie vor gegeben ist.
37.42	Die Verwaltung verweist einseitig immer wieder auf die ca. 400 Unterschriften für den Neubau, jedoch nie auf die ca. 1300 dagegen, die vor der 1. Auslegung ca. 2013 gesammelt und übergeben wurden.	Der Verwaltung liegt keine Unterschriftenliste mit 1.300 Unterschriften gegen die Neubauplanung vor.
37.43	Die Bemerkung „Abriss und Rückbauten sind nicht grundsätzlich durch Fehlentscheidungen verursacht sondern überwiegend durch geänderte Rahmenbedingungen„ (45.5) ist ebenfalls beschönigend.	Dieser Sachverhalt ist für dieses Bebauungsplanverfahren irrelevant. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen zu Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“ verwiesen.

37.44	2. Verfahrensmängel Es taucht immer wieder der Verdacht auf, dass die wirtschaftlichen Vorteile des Betreibers im Vordergrund stehen. (z.B. 7c/9.3) Auch der Versuch des beschleunigten Verfahrens kann eines „Geschmäckles“ nicht entbehren.	s. Abwägung 3 „Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und Grundstücksverkaufs“
37.45	3. Umweltprobleme Gemäß 49.11sei die Reduzierung von 10 LKW auf 2 angeblich unerheblich für die Beeinträchtigungen!.	In der ersten, nicht ausgelegten Arbeitsfassung des Verkehrsgutachtens wurde für den Lieferverkehr 10 LKW-Lieferungen angenommen, im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der lichtsignalgesteuerten Kreuzung Bundesallee / Stauffenbergstraße. Diese Annahme wurde später differenziert auf 2 LKW-Lieferungen und 8 Lieferungen mit Kleintransporter. Dies hat keine Auswirkungen auf die Berechnung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens.
37.46	Die Geräuschzunahme der Rückkühler mit dem Alter wurde nicht berücksichtig (1.32).	Bei den verwendeten Schallleistungspegeln handelt es sich zum einen um Angaben bekannter Hersteller und zum anderen um langjährige Erfahrungswerte, die durch Messungen gewonnen wurden. Die vom Hersteller angegebenen Schallleistungspegel werden nach einem strengen Prüfverfahren von unabhängigen Dritten ermittelt.
37.47	Wenn „nur geringfügige Änderungen bezüglich des Lärmschutzes“ durchgeführt werden mussten (s. 1.9), wozu dann der ganze Aufwand?	Die Änderung betrifft nicht nur den Lärmschutz, sondern auch Modifikationen anderer Details, wie Verkaufsflächenobergrenze oder die Kubatur und Gestaltung des Gebäudes. Änderungen des Bebauungsplanentwurfes nach der öffentlichen Auslegung erfordern nach § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung.
37.48	4. Verkehr Verkehrszählungen wurden in der verkehrsschwache 3. KW durchgeführt. (7b/1.61). Dies erinnert an die ehemaligen Verfahren am Flughafen Braunschweig.	Dem aktualisierten Verkehrsgutachten vom April 2018 lag eine erneute Verkehrszählung vom 19.10.2017 zugrunde.
37.49	„Keine merkbare Zunahme der Lärmemissionen vor Bergiusstraße 3f“ spricht wieder für begrenzte Objektivität	Bergiusstraße 3f ist nicht existent. Vermutlich hat der Einwender Bergiusstraße 2F gemeint. Bei den dieses Wohnhaus betreffenden Lärmemissionen ist zwischen dem vorhabenbedingten Gewerbe-Lärm auf dem Grundstück, zu dem auch der Stellplatzlärm gehört, sowie dem vorhabenbedingten Verkehrslärm auf der Bundesallee zu unterscheiden, wobei dieser erst Maßnahmen erfordert, wenn hierdurch eine Erhöhung des Beurteilungspegels um mehr als 3 dB(A) verursacht wird. Der Gewerbelärm erfordert umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen, u. a. eine 3,5 m

		hohe Lärmschutzwand parallel zur Grundstücksgrenze der Wohnhäuser Bergiusstraße 2E und 2F. Eine Erhöhung des Beurteilungspegels durch den vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehr ist nur um wenige Zehntel dB ermittelt worden.
37.50	Die Zunahme des Verkehrs zu neuen Baugebieten, z.B. Lanme, wurde nicht berücksichtigt (34.3).	Diese Annahme ist unzutreffend. Das aktualisierte Verkehrsgutachten hat die Verkehrsprognosedaten 2030 der Stadt Braunschweig berücksichtigt.
37.51	Die Mitglieder in den Räten mit den „sowieso“ bisher maximal 2 Müllentsorgungen pro Woche und dem jetzt fast nicht mehr vorhandenen Lieferverkehr im Siedlungsgebiet zu beruhigen, wird hoffentlich misslingen, wenn sie lesen, dass jetzt 2 LKW + 8 Transporter pro Tag (!!) geplant sind. (s. auch 71.7 und 49.13) Erfahrungsgemäß dürfte es übrigens sehr schwerfallen, diese Begrenzung eines Tages durchzusetzen.	s. Abwägung 16 „Lieferverkehr“
37.52	Außerdem sind nirgends Beschränkungen der LKW-Ausmaße vorgesehen. Sind auch Longliner zugelassen?	Eine Beschränkung der LKW-Außenmaße ist im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich.
37.53	Die Vergrößerung der Verkehrsgefahren (nach jetzt bereits vorhandenen 3 Ampeln auf 100m) durch die Auslastung des Vollverkehrsknotens bis zur Obergrenze, die stark frequentierte Querung und die Straßenbahn wurde nicht hinreichend abgewendet (40.5)	s. Abwägung 13 „Erschließung“
37.54	Bezüglich der Straßenführung wurden wieder nur „unwesentliche Änderungen" bescheinigt(67.5)	Die Kriterien einer „wesentlichen Änderung“ sind in § 1 Abs. 2 der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV definiert: Die Änderung ist wesentlich, wenn 1. eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr oder ein Schienenweg um ein oder mehrere durchgehende Gleise baulich erweitert wird oder 2. durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 Dezibel (A) oder auf mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht erhöht wird. Eine Änderung ist auch wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms von mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder 60 Dezibel (A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird. Die geplanten baulichen Eingriffe in den öffentlichen Straßenraum erfüllen nicht die Kriterien der 16. BImSchV. Die geplanten

		Maßnahmen sind damit unzweifelhaft „unwesentlich“.
37.55	Die Vorgaben für den Lieferverkehr, die Schleppradien, die Parkplatzgrößen und -mengen (z.B. Frage der Mitarbeiteranteile) sind immer an den unteren Grenzwerten zugunsten der Antragsteller orientiert (s. 43.8). Sie werden sich aufgrund der allgemeinen Lebenserfahrung nicht einhalten lassen.	s. Abwägung 15 „Ruhender Verkehr“ s. Abwägung 16 „Lieferverkehr“
37.56	Nach späterer Feststellung einer Fehlplanung oder Fehlhandlung wird womöglich wieder niemand verantwortlich gemacht werden können, auch aufgrund der fehlenden Angaben von Fehlertoleranzen. Zumindest werden juristische Korrekturen jahre lang dauern und finanziell für den „kleinen Mann" nicht tragbar sein. Deshalb sind nicht geheime exakte Festlegungen jetzt nötig.	Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan hat eine wesentlich größere Regelungsdichte als ein „normaler“ Angebotsbebauungsplan. Insofern kann auch mit auf das konkrete Planvorhaben zugeschnittenen Annahmen und Festsetzungen gearbeitet werden. Zum Thema Durchführungsvertrag siehe Abwägung 22 „Durchführungsvertrag“.
37.57	5. Sonstiges Gemäß 49.2 besitzt die Verwaltung offensichtlich ein absolutes Vertrauen in die Angaben der Antragsteller	Die Ermächtigungsgrundlage für einen Vorhaben- und Erschließungsplan ist in § 12 BauGB definiert. Hier heißt es: „Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist „ Das heißt die Gemeinde entwickelt nicht selbst die Planung. Sie wird aber mit der Gemeinde abgestimmt, dies umfasst auch die Prüfung der Planinhalte und die begleitenden Fachgutachten.
37.58	Die Firsthöhen nehmen jedoch normalerweise zum Ortskern (Hier: Die „Schwarzen Häuser") hin zu (vgl. 43.3)	s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“
37.59	Die Aussage der Verwaltung „Es ist jedoch nicht zielführend, bei allen betroffenen Parametern einen Worst-Case-Wert anzunehmen ..."(33.48) sollte nicht dazu führen, oft für den Betreiber den „best case" zu berücksichtigen.	Diese Ansicht wird geteilt. Einem Planverfahren müssen realistische und belastbare Annahmen zugrunde liegen.
37.60		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
38	**Stellungnahme Nr. 38 Schreiben von *Name* Eingang am 18.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
38.1	Ich heiße *Name* und besuche ganz oft meine Oma. Vor ihrem Haus ist eine große Wiese auf der soll jetzt ein großer Supermarkt gebaut werden. Das finde ich sehr schade, weil ich und mein Bruder *Name* immer auf dieser	Um der gesamten Bevölkerung des Stadtteiles Kanzlerfeld zu ermöglichen, auch in Zukunft den Einkauf von Lebensmitteln im Ortsteil selbst vorzunehmen, ohne mit ei-

	Wiese spielen und unsere Drohne steigen lassen und die Bäume hinten sind super zum klettern. In der Nähe befindet sich leider keine andere so große Wiese so dass wir das alles nicht mehr machen können und kein Platz wo wir so gut toben, klettern, spielen und unsere Drohne steigen lassen könnten. Deshalb bitte ich Sie darum auf der Wiese keinen Laden bauen zu lassen. Ich hoffe, Sie überlegen es sich um der Kinder willen noch einmal.	nem Auto in benachbarten Stadtteile fahren zu müssen, ist es erforderlich, den geplanten Markt zu bauen. Für den entfallenden Bolzplatz wird im Stadtteil eine Ersatzfläche mit einem Bolzplatz hergerichtet, wie in der Abwägung 12 „Bolzplatzersatz“ zu Beginn dieser Anlage erläutert.
38.2		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
39	**Stellungnahme Nr. 39 Schreiben von *Name* vom 13.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
39.1	Wir haben erfahren, dass auf der Wiese im Kanzlerfeld ein großer Supermarkt gebaut werden soll, obwohl schon ein Nahversorger existiert, und auch die benachbarten Siedlungen, Lehndorf, Watenbüttel, Lamme, mehrere Supermärkte aufweisen.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“ s. Abwägung 2 „Nahversorger - Vollversorger – Discounter“
39.2	Nun ist es in unseren Augen absolut falsch, eine Wiese mit Bolzplatz und Baumbestand gegen eine kommerzielle Fläche, betoniert und asphaltiert, einzutauschen. In der BZ stand neulich zu lesen, dass der betroffene Stadtteil, so grün er bei der Durchfahrt auch aussehen mag und wegen der hohen Dichte an Einfamilienhäusern vermuten lässt, nur im Mittelfeld liegt (17% Grünflächenanteil). Nun soll ein wichtiger Bestandteil dieser Grünfläche auch noch wegfallen? Die Stadt stellt sogar Mooswände auf, um dem Feinstaub entgegenzuwirken, und pflastert dann eine große Wiese zu? Wieviel Mooswände sollen denn dafür aufgestellt werden? Die Stadt Braunschweig möchte auch mehr für Insekten tun. Ein Anfang wäre, die grünen Ressourcen unserer Stadt wahrzunehmen und als solche zu schützen,	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“ s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“
39.3	und nicht wirtschaftlich auszubeuten und an den Meistbietenden zu verschachern, wie es hier geschehen ist.	s. Abwägung 3 „Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und Grundstücksverkaufs“
39.4	Ursprünglich war auch eine Bebauung geplant, aber eine sozialverträgliche (Jugendtreff/Kindergarten) und bestimmt nicht mit riesigem Parkplatz drum herum. Es ist unglaublich, mit welcher Rücksichtslosigkeit die Interessen Einzlener zu Lasten der Anwohner und des Naturschutzes durchgesetzt werden.	s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“ s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“
39.5	Der bestehende Markt auf der anderen Seite der Bundesallee ist für einen Nahversorger groß genug. Bei einem Nahversorger sollte es schließlich nicht darum gehen, möglichst viele	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“ s. Abwägung 2 „Nahversorger - Vollversorger – Discounter“

	Kunden anzulocken, sondern nur die aus dem nahen Umfeld. Wieviel Einkaufsfläche braucht der Mensch? Bestimmt keine 1070 qm für einen kleinen Stadtteil. Man kann nicht mehr kaufen, als man verbraucht, und wer braucht schon 20 Sorten Joghurt oder Toilettenpapier? Zumal es dann dieselbe Warensorte auch noch von mehreren verschiedenen Herstellern gäbe.	
39.6	Ein hohes Aufkommen an LKW (12 Stück pro Tag, plus die Laster, die den alten Markt, der in einen Getränkehandel umgewandelt werden soll, versorgen werden!) wird die Anwohner über Gebühr mit Lärm, C02-Ausstoß und Feinstaub belästigen.	s. Abwägung 16 „Lieferverkehr“ s. Abwägung 6 „Nachnutzung am Altstandort“ s. Abwägung 18 „Verkehrsbedingte Schadstoffbelastung“ s. Abwägung 19 „Schallschutz“
39.7	Die schöne, grüne Einfahrt in die Stadt würde durch diesen monumentalen Solitärbau, der sich überhaupt nicht in das Wohngebiet einfügt, vernichtet.	s. Abwägung 23 „Gestaltung und Baustruktur“
39.8	Hat unsere Gesellschaft nicht andere Sorgen in Hinblick auf Klimawandel und Energiewende? Wir verbrauchen momentan Ressourcen und Energie, als hätten wir 3 Erden zur Verfügung. Wie erklären wir das der nachfolgenden Generation, die sich -siehe fridays for future - Gedanken um eine umweltverträgliche Lebensweise macht?	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“
39.9	Der neue Supermarkt würde sich all dem entgegen stellen. Wir widersprechen dem o.g. Bauvorhaben.	s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“
39.10		**Vorschlag der Verwaltung:** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
40	**Stellungnahme Nr. 40** **Schreiben von *Name* vom 10.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
40.1	Wir haben erfahren, dass auf der Wiese im Kanzlerfdd ein großer Supermarkt gebaut werden soll. Das halten wir für den Gesamtstadtteil Lehndorf-Watenbüttel für nicht durchdacht. I. Dieser große Supermarkt wird unseren kleinen Lehndorfer Markt erdrücken. Schon jetzt gibt es die Konkurrenz des Aldi-Marktes neben der Roggenmühle, und wenn jetzt auch noch auf der anderen Seite ein großer zugkräftiger Markt gebaut wird, wird unser kleiner Markt das nicht überleben. Auch wenn erstmal garantiert wird, ihn weiterhin zu betreiben, sind die Aussichten für ihn folgende: Schlechte, nachlässige Bestückung der Regale, zweitrangige Produkte, weniger Frischeprodukte, liegengebliebenes Obst und Gemüse, zu wenig Mitarbeiter, die sich	s. Abwägung 3 „Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und Grundstücksverkaufs“

	um den Markt kümmern, da er eine nachrangige Stellung einnehmen wird. Das wird für unser Viertel und diejenigen, die auf den Markt angewiesen sind eine Katastrophe!	
40.2	2. Im Zuge der wachsenden Bewusstheit über Klimawandel und Umweltprobleme sollte über die Verwandlung von Wiese in überbaute Fläche gründlicher nachgedacht werden, als es hier geschehen ist. Jeden Freitag mahnen Jugendliche die Gesellschaft an. Auswirkungen auf Klima und Umwelt abzuwägen. Sogar Konstanz hat den Klimanotstand ausgerufen und prüft jedes neue Bauvorhaben in Bezug auf seine Umweltverträglichkeit.	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“
40.3	Ausgleichsflächen in weit entfernten Gebieten bringen dem betroffenen Stadtteil nichts und sind, wenn sie nach Anlage sich selbst überlassen werden (Bericht über unzureichende Kontrolle über Ausgleichsmaßnahmen von Ndr 2, Panorama, am 19.5., 21.15 Uhr ausgestrahlt) in kürzester Zeit von geringerem Wert als vorgesehen für die Umwelt.	s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“
40.4	Mit diesen Überlegungen kann man ein solches Bauvorhaben wohl kaum befürworten und verantworten!	s. Abwägung 8 „Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung nachbarlicher Interessen bei der Abwägung“
40.5		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
41	**Stellungnahme Nr. 41** **Schreiben von *Name* vom 13.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
41.1	Wir widersprechen dem geplanten Bauvorhaben OE 39, da der geplante Markt eine Katastrophe für das Wohngebiet ist. Gründe dagegen sind: 1 . Der existierende Markt und der neue, die parallel existieren sollen und eine Einkaufseinheit bilden sollen, werden das erträgliche Maß an Feinstaub- und Lärmentwicklung sprengen.	s. Abwägung 18 „Verkehrsbedingte Schadstoffbelastung“ s. Abwägung 19 „Schallschutz“
41.2	Das Verkehrsaufkommen wird für das beschauliche "Neue Kanzlerfeld" durch die geplante LKW-Belastung so steigen, dass ein angenehmes Wohnen nicht mehr möglich ist.	s. Abwägung 13 „Erschließung“
41.3	Wie soll gewährleistet werden, dass die LKW die geplante Anzahl nicht übersteigen? Wer überprüft das, und an wen können sich die Anwohner melden, wenn Herr Görge dagegen verstößt? In den Lärmschutzgutachten sind der alte und der neue Markt nicht zusammen be-	s. Abwägung 19 „Schallschutz“

	rechnet worden, man hat nur die Lärmentwicklung des neuen Marktes berechnet. Der alte Markt, der bestehen bleiben soll und als Getränkemarkt betrieben werden soll, muss aber mit einberechnet werden, da das Ganze als zusammenhängendes Einkaufszentrum geplant wird, daher ja auch die Übergänge über die Bundesallee. Damit käme man über den zulässigen Wert, das muss nochmal geprüft werden. Sowieso werden die Werte nur so knapp unterschritten, dass es eine Farce ist, den neuen Markt als lärmverträglich zu bezeichnen.	
41.4	2. Der Franz Rosenbruch Weg wird durch eine hohe Mauer verengt und verdunkelt. Zusätzlich wird die Einfahrt verkleinert, weil ein Teil des Weges dem Grundstück für den Markt zugesprochen wurde, der ursprünglich nicht zu der Wiese gehört. Daran kann man sehen, dass der Markt und seine Ausdehnung viel zu überdimensioniert für das Grundstück ist. Die Verengung macht die Ausfahrt von den Grundstücken für die Anwohner äußerst schwierig bis unmöglich.	s. Abwägung 17 „Inanspruchnahme von Flächen des Franz-Rosenbruch-Weges“
41.5	Da der Parkplatz für die Größe des Marktes, und die sehr knapp bemessenen Parkplätze viel zu klein sind für die heutige Größe der meisten Autos, werden etliche Parkplatzsuchende auf den Franz Rosenbruch Weg ausweichen und dort parken. Somit kann man gar nicht mehr von den Grundstücken ausfahren. Durch den neuen Markt werden Konfliktsituationen provoziert!	s. Abwägung 15 „Ruhender Verkehr“
41.6	3. Es ist kein neuer Markt nötig. Der alte hat alles, was gebraucht wird. Außerdem stimmt es nicht, dass der alte Sparmarkt aufgegeben wurde, weil er zu klein war. Spar wurde als Einzelhandelsstandpunkt generell in Deutschland aufgelöst und ist in die Edekagruppe eingegangen. Der heutige Edeka ist ein gut funktionierender Laden, der trotz oder wegen seiner Größe sehr gut angenommen wird. Es kommt nicht auf die Größe an, sondern auf die Qualität! Das Argument. das Kanzlerfeld würde einen neuen, größeren Laden benötigen, weil die Nahversorgung sonst nicht gewährleistet wäre, ist somit als Humbug enttarnt.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“
41.7	4. Der Oberbürgermeister der Stadt Braunschweig plant gerade, ein Umweltdezernat einzurichten, da die Zeit dafür reif sei, so stand es in der BZ. Dies ist ein deutliches	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“

	Zeichen dafür, dass auch die Stadt bewusster für Umweltschutz wird. Es mutet da geradezu schizophren an, dass zwar Mooswände aufgestellt werden, um Feinstaub und C02 entgegenzuwirken, aber eine große Wiese samt Bäumen und Sträuchern nun einer Asphaltfläche zum Opfer fallen soll. Wieviel Mooswände soll es denn für diese Umweltsünde geben?	
41.8	Ach nein, es soll ja eine sogenannte Ausgleichsfläche geben, nur leider nicht da, wo der Ausgleich nötig wäre, sondern irgendwo, wo es sowieso schon grün ist. Dass diese Ausgleichsflächen häufig überhaupt nicht oder nur in geringerem Umfang als gefordert gepflanzt werden und dies schon gar nicht von den Naturschutzbehörden kontrolliert wird, hat Panorama von NDR erst kürzlich aufgedeckt. Leider hat das Kanzlerfeld überhaupt nichts von dieser Ausgleichsfläche, sollte sie denn tatsächlich irgendwo gebaut werden.	s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“
41.9	5. Die Stadt sucht nicht mal mehr nach einer Ersatzfläche für den Bolzplatz. Die eine mögliche Fläche wurde wegen Lärm belästigung verworfen. Als besonders armselig empfinden wir die Aussage, dass die Stadt nicht zur Bereithaltung eines Bolzplatzes verpflichtet ist und dieser ersatzlos wegfallen kann.	s. Abwägung 12 „Bolzplatzersatz“
41.10		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
42	**Stellungnahme Nr. 42 Schreiben von *Name* vom 13.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
42.1	Wir haben erfahren, dass auf der Wiese im Kanzlerfeld ein großer Supermarkt gebaut werden soll, obwohl schon ein Nahversorger existiert, und auch die benachbarten Siedlungen, Lehndorf, Watenbüttel, Lamme, mehrere Supermärkte aufweisen.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“ s. Abwägung 2 „Nahversorger - Vollversorger – Discounter“
42.2	Nun ist es in unseren Augen absolut falsch, eine Wiese mit Bolzplatz und Baumbestand gegen eine kommerzielle Fläche, betoniert und asphaltiert, einzutauschen. In der BZ stand neulich zu lesen, dass der betroffene Stadtteil, so grün er bei der Durchfahrt auch aussehen mag und wegen der hohen Dichte an Einfamilienhäusern vermuten lässt, nur im Mittelfeld liegt (17% Grünflächenanteil). Nun soll ein wichtiger Bestandteil dieser Grünfläche auch noch wegfallen? Die Stadt stellt sogar Mooswände auf, um dem Feinstaub entgegenzuwirken, und pflastert dann eine große	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“

	Wiese zu? Wieviel Mooswände sollen denn dafür aufgestellt werden?	
42.3	Ursprünglich war auch eine Bebauung geplant, aber eine sozialverträgliche (Jugendtreff/Kindergarten) und bestimmt nicht mit riesigem Parkplatz drum herum.	s. Abwägung 9 „Fläche für Gemeinbedarf“
42.4	Wieviel Einkaufsfläche braucht der Mensch? Bestimmt keine 1070 qm für einen kleinen Stadtteil. Man kann nicht mehr kaufen, als man verbraucht und wer braucht schon 20 Sorten Joghurt oder Toilettenpapier? Zumal es dann dieselbe Warensorte auch noch von mehreren verschiedenen Herstellern gäbe.	s. Abwägung 1 „Erfordernis zur Sicherung der Nahversorgung“ s. Abwägung 2 „Nahversorger - Vollversorger – Discounter“
42.5	Hat unsere Gesellschaft nicht andere Sorgen in Hinblick auf Klimawandel und Energiewende? Wir verbrauchen momentan Ressourcen und Energie, als hätten wir 3 Erden zur Verfügung. Wie erklären wir das der nachfolgenden Generation, die sich - siehe fridays for future - schon Gedanken um eine umweltverträgliche Lebensweise macht? Der neue Supermarkt würde sich all dem entgegen stellen. Ein hohes Aufkommen an Lastern (12 Stück pro Tag plus die Laster die den alten Markt, der in einen Getränkehandel umgewandelt werden soll, versorgen werden!) wird diese schöne, vorzeigbare Einfahrt in die Stadt Braunschweig, die sich übrigens gerade überlegt, ob sie ein Umweltdezernat einrichtet, (BZ vom 13.6.) vernichten.	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“
42.6	Wir widersprechen hiermit dem geplanten Bauvorhaben OE 39.	Wird zur Kenntnis genommen.
42.7		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
43	**Stellungnahme Nr. 43** **Schreiben von *Name* vom 15.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
43.1	Nachfolgend übersende ich Ihnen als Bewohner des Kanzlerfeldes, der in relativer Nachbarschaft zu dem geplanten Vorhaben lebt, meine Einwendungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Franz-Rosenbruch-Weg" in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom 15.05. - 17.06.2019. **1. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren** *Der entsprechende Text wird in der Abwägung zur 135. Flächennutzungsplanänderung aufgeführt und behandelt (siehe SD 19-11750)*	Die entsprechende Stellungnahme der Verwaltung erfolgt in der SD 19-11750

43.2	**2. Unklare Vertragspartner für den vorhabenbezogenen B-Plan** Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan - wie er hier aufgestellt wird - ist an eine Reihe von Voraussetzungen gebunden, die im § 12 BauGB aufgeführt sind. Hierzu schreibt das renommierte Planungsbüro TB I Markert (2019) auf seiner Website: *Im Gegensatz zum „normalen" angebotsorientierten Bebauungsplan geht die Initiative zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht von einer Gemeinde aus. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt auf Antrag eines Vorhabenträgers, der diesen in enger Abstimmung mit der Gemeinde als Planungsträger entwickelt. ...* *Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB muss "der Vorhabenträger [...] zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen [...] bereit und in der Lage" sein. Dabei bedeutet "in der Lage sein" einerseits, dass der Vorhabenträger über ausreichende finanzielle Mittel zur Verwirklichung des Projekts verfügt und andererseits, dass er über die Grundstücke im Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplan verfügen kann.* *Der Vorhabenträger verfügt dabei entweder eigentumsrechtlich direkt über die Grundstücke oder hat zumindest eine Vormerkung im Grundbuch zur Sicherung von Ansprüchen auf Eigentumsübertragung.* *Ferner muss der Vorhabenträger den mit der Gemeinde abgestimmten und bewilligten Vor- haben- und Erschließungsplan vorlegen und gewährleisten, dass die Erschließung der Grundstücke (Anschluss an das öffentliche Straßennetz, Abwasserbeseitigung usw.) gesichert ist. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Verwirklichung des Planes innerhalb einer Frist (meist zwei Jahre) sowie zur Tragung der Kosten. Schließlich muss das Vorhaben auch mit den städtebaulichen Grundsätzen des § 1 Abs. 4 bis 6 BauGB und den Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1a BauGB vereinbar sein.*	Wird zur Kenntnis genommen.
43.3	Als Vorhabenträger wird sowohl im Vorhaben- und Erschließungsplan als auch in der Begründung die Lauwig GmbH & Co. KG genannt, als Betreiber wird ohne Nennung der juristischen oder natürlichen Person auf den	

	derzeitigen Betreiber des Lebensmittelmarktes im Einkaufszentrum David-Mansfeld-Weg verwiesen. Es wird in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes außerdem nicht deutlich, in welchen Rechtsverhältnissen der Vorhabensträger und der künftige Markbetreiber zueinander stehen, und wer der Grundstückseigentümer ist. Auf der Seite 10 der Begründung heißt es: *Der geplante Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb erfüllt das Kriterium, dass mehr als 50 % des zu erwartenden Vorhabenumsatzes aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird. Durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird darüber hinaus geregelt, dass der Anteil der Verkaufsfläche mit Gütern des periodischen Bedarfes mindestens 90 % betragen muss. Damit werden die Voraussetzungen zur Einstufung als wohnortbezogener Nahversorger erfüllt.* *Durch einen, den Plan begleitenden Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Baumaßnahme entsprechend umzusetzen.* *Im Rahmen des Grundstückskaufvertrages mit der Stadt wurde ein Weiterbetrieb des vor- handenen Verbrauchermarktes in Lehndorf* am *Saarplatz, der von dem gleichen Betreiber des Standortes Kanzlerfeld geführt wird, abgesichert, beginnend mit dem Tag der Eröffnung des neuen Marktes im Kanzlerfeld.* Diese und weitere Formulierungen in der Begründung werfen Fragen auf: - Wer ist der Eigentümer der fraglichen Grundstücke, der Vorhabensträger oder der künftige Marktbetreiber?	s. Abwägung 3 „Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und Grundstücksverkaufs“
43.4	- In welcher Beziehung stehen Vorhabensträger - als direkter Vertragspartner der Stadt - und Marktbetreiber zueinander?	s. Abwägung 22 „Durchführungsvertrag“
43.5	- Welche Bindungswirkung kann ein Vertrag (der Durchführungsvertrag) zwischen Stadt und Vorhabensträger im Hinblick auf die betrieblichen Aktivitäten des Marktbetreibers entfalten?	s. Abwägung 22 „Durchführungsvertrag“
43.6	Grundsätzlich ist zu fragen, ob die Voraussetzungen für die Aufstellung und Verabschiedung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überhaupt gegeben sind: - Wenn der Vorhabensträger nicht der Grundstückseigentümer sein sollte (worauf der	s. Abwägung 3 „Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und Grundstücksverkaufs“

	Formulierung in der Begründung hindeutet), so stellt sich die Frage, ob der Vorhabensträger rechtlich überhaupt in der Lage ist, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beantragen.	
43.7	- Wenn Vorhabensträger und Betreiber nicht die gleiche juristische oder natürliche Person sind, und die vertraglichen Beziehungen zwischen diesen beiden juristische oder natürlichen) Personen nicht bekannt sind, so stellt sich die weitere Frage, ob die Voraussetzungen für den Abschluss eines Durchführungsvertrages überhaupt gegeben sind.	s. Abwägung 22 „Durchführungsvertrag“
43.8	Eine kurze Internetrecherche des Unterzeichners zu den Akteuren ergab folgendes: - Betreiber des bisherigen Supermarktes ist die Görge Discount GmbH (Internetseite: www .goergemarkt.de). - Als Ansprechpartner auf der Internetseite der Görge Discount GmbH firmieren Otto Görge (Starseite) und Matthias Görge (Impressum). - Matthias Görge wird auf der Website „Company House" auch als Geschäftsführer der Lauwig Verwaltungs-GmbH genannt. Eine nähere Übersicht über die Verflechtungen zwischen dem Betreiber und dem mutmaßlichen Vorhabensträger gibt die Abbildung 1	s. Abwägung 22 „Durchführungsvertrag“
43.9	Abbildung 1: Netzwerk von Herrn Matthias Görge gemäß North Data (Quelle: https://www.northdata.de/G%C3%B6rge,+Matthias,+Hannover/fc6)	Die Abbildung wird nicht wiedergegeben, da sie für das Bebauungsplanverfahren irrelevant ist.
43.10	Eine Lauwig GmbH & Co. KG, die im Erläuterungsbericht der Stadt Braunschweig als Vorhabensträger benannt ist, existiert nach weiteren Recherchen des Unterzeichners im Internet (Handelsregister etc.) nicht. Es existiert lediglich eine LAUWIG GmbH & Co. Vermögens KG (Amtsgericht Braunschweig, HRA 201145), die in Abbildung 1 auch aufgeführt ist, sowie die ebenfalls in Abbildung 1 aufgeführte Lauwig Verwaltungs-GmbH (Amtsgericht Braunschweig, HRB 203267). Nach Auffassung des Unterzeichners kann über die Verabschiedung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der als Vorhabensträger eine nicht existierende juristische Person benennt, nicht abgestimmt werden, da eine elementare Voraussetzung für einen solchen Bebauungsplan nicht erfüllt ist.	s. Abwägung 22 „Durchführungsvertrag“
43.11	Auch wenn anstelle der Lauwig GmbH & Co. KG die Lauwig GmbH & Co. Vermögens KG gemeint gewesen sein sollte, ergeben sich Fragen zum Vorhabensträger. Gegenstand	Vor Abschluss des Durchführungsvertrages muss der Vorhabenträger nachweisen, dass er wirtschaftlich in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen.

	der Lauwig GmbH & Co. Vermögens KG ist „Der Erwerb, Planung, Bebauung, die Vermietung und Verwaltung eigenen Grundbesitzes sowie alle damit zusammenhängenden Geschäfte, insbesondere für das Objekt EDEKA-Markt, Kanzlerfeld Braunschweig". Nach einer Aufstellung der Website „North Data" belaufen sich die Kapitalanteile der Kommanditisten auf 100.000 €. Im Jahre 2017 wurde ein Verlust von ca. 2.550 € ausgewiesen, die Aktiva betrugen ca. 104.000 €. Es stellt sich für den Unterzeichner die Frage, ob eine solche Gesellschaft als Vorhabensträger fungieren kann, weil möglicherweise nicht sichergestellt ist, dass die Gesellschaft über die erforderlichen Ressourcen für die Umsetzung einer solchen Maßnahme verfügt (siehe Erläuterungen von TB Markert). Komplementär der Lauwig GmbH & Co. Vermögens KG ist die Lauwig Verwaltungs-GmbH, deren Geschäftsführer Herr Matthias Görge ist. Geschäftszweck der Lauwig Verwaltungs- GmbH ist „Die Vertretung und die Übernahme der Stellung als persönlich haftende Gesellschafterin der LAUWIG GmbH & Co. Vermögens KG". Das Stammkapital beläuft sich auf 25.000 €, die Bilanzsumme lag im Jahr 2017 bei ca. 1.000 €, die Aktiva bei ca. 18.000 € (alle Angaben North Data), Der Vorhabensträger ist danach über die Person eines der Geschäftsführer der Lauwig Verwaltungs-GmbH, Herrn Matthias Görge, mit der geplanten Betreiberin des Supermarktes, der Görge Discount GmbH, verbunden, deren Geschäftsführer er ebenfalls ist. Unklar bleiben aber die Gesellschafter und damit die Eigentumsverhältnisse der verschiedenen, offenbar zumindest personell miteinander verflochtenen Unternehmen. **Einwände:** Zum ersten erachtet der Unterzeichner den ausgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der jetzigen Form nicht für beschlussfähig, weil als Vorhabensträger eine juristische Person genannt wird, die - soweit recherchierbar - nicht existiert. Nach Auffassung des Unterzeichners ist eine Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch den Rat der Stadt Braunschweig überhaupt nicht möglich, wenn den Ratsmitgliedern und damit der Öffentlichkeit nicht bekannt ist, wer eigentlich Vertragspartner der Stadt wird. Zum zweiten bestehen erhebliche Zweifel, ob die Voraussetzungen für die Aufstellung eine	s. Abwägung 22 „Durchführungsvertrag“

	vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überhaupt bestehen. Es ist unklar, ob der Vorhabenträger Grundstückseigentümer ist oder rechtlich gesicherten Zugriff auf das Grundstück hat, und ob er über die erforderliche Liquidität verfügt. Außerdem ist nicht erkennbar, wie Festlegungen im Durchführungsplan für den Betreiber unmittelbar wirksam werden können.	
43.12	**3 Mangelnde Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen B-Plan** Weitere Voraussetzungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden wiederum auf der Website des bereits oben zitierten Planungsbüros TB 1 Markert (2019) aufgeführt: *Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus drei zwingend erforderlichen Elementen. Diese sind der Vorhaben- und Erschließungsplan, der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie der Durchführungsvertrag .* 1. *Der Vorhaben- und Erschließungsplan* *Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt anhand von Plänen und Zeichnungen das geplante Bauvorhaben einschließlich dessen Erschließung umfassend dar. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abzustimmen. Er dient als Grundlage für das Satzungsverfahren beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan und wird in der Folge dessen Bestandteil.* *2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan* *Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen und sein Geltungsbereich umfasst mindestens das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans. Soweit es aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, kann der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans über das eigentliche Vorhabengebiet ausgeweitet werden.* 3. *Der Durchführungsvertrag* *Der Durchführungsvertrag wird als städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abgeschlossen. Mit*	Wird zur Kenntnis genommen.

	ihm werden die inhaltliche und zeitliche Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers geregelt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in der Regel zur Übernahme sämtlicher Erschließungs- und Planungskosten. Der Durchführungsvertrag wird nicht Satzungsbestandteil, aber vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von Planungsträger und Vorhabenträger geschlossen. *Um die Rechtssicherheit zu gewährleisten, müssen die drei Bestandteile aufeinander abgestimmt sein und dürfen in keinerlei Konflikten zueinander stehen.*	
43.13	Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil der ausgelegten Unterlagen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält den Hinweis auf die Lauwig GmbH und Co. KG als Vorhabenträger, die aber als juristische Person (siehe oben) nicht existiert. Im Schriftfeld fehlt der Hinweis auf den Vorhabenträger.	s. Abwägung 22 „Durchführungsvertrag“
43.14	Lagepläne und Ansichten dokumentieren das Vorhaben klar, Details der Planung, zum Beispiel die Lärmschutzmaßnahmen, fehlen jedoch.	Es handelt sich hier nicht um eine Ausführungsplanung. Es ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanes, dem Vollzug seiner Festsetzungen in allen Einzelheiten vorzugreifen oder den Vollzug bis in alle Einzelheiten zu binden. Er hat Festsetzungen nur in dem Maß zu konkretisieren, das für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Rahmen des Schallgutachtens wurde ein Schallschutzkonzept entwickelt. Der Bebauungsplan setzt die schalltechnisch wirksamen Maßnahmen auf der Ermächtigungsgrundlage von § 9 BauGB fest. Die Festlegung darüberhinausgehender Details sind für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich.
43.15	Gravierender ist jedoch das Fehlen des Durchführungsvertrages in den ausgelegten Unterlagen. In der Begründung des Bebauungsplanes wird sechsmal auf den Durchführungsvertrag verwiesen, der wesentliche Regelungen zum Bau und Betrieb des Supermarktes enthalten soll. Es kann jedoch nicht geprüft werden, wie der Durchführungsvertrag tatsächlich gestaltet worden ist oder gestaltet werden soll. Außerdem ist unklar, mit wem der Durchführungsvertrag eigentlich geschlossen werden soll - mit dem Vorhabenträger oder dem späteren Markbetreiber. Wie in den Erläuterungen des Planungsbüros TB I Markert (2019) ausgeführt wurde, muss	s. Abwägung 22 „Durchführungsvertrag“

	der Durchführungsvertrag jedoch vor dem Satzungsbeschluss vorliegen.	
43.16	**Einwände:** Der Durchführungsvertrag ist nicht Bestandteil der ausgelegten Unterlagen und kann deshalb nicht beurteilt werden. Weil im Durchführungsvertrag aber wesentliche Regelungen hinsichtlich des Nachbarschaftsschutzes aufgenommen werden sollen, müssen diese Festlegungen der Öffentlichkeit bekannt sein, und dem Rat der Stadt vor der Beschlussfassung vorliegen.	s. Abwägung 22 „Durchführungsvertrag“
43.17	In diesem Zusammenhang sei auf die beiden folgenden Gerichtsurteile verwiesen: - VGH Baden-Württemberg - Urteil, 5 S 1635/00 vom 14.11.2002 - Sächsisches OVG - Urteil, 1 D 18/06 vom 07.12.2007 In diesen beiden Urteilen wird noch einmal betont, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zwingend einen Durchführungsvertrag enthalten muss, und dieser ohne Durchführungsvertrag nichtig wird. Diese Rechtsauffassung wird durch einen entsprechenden Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 06.10.2011 (BVerwG 4 BN 19.11) zum Kopplungsgebot bestärkt.	Die Tatsache, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ohne Durchführungsvertrag nichtig ist, bedeutet nicht, dass der Vertrag öffentlich ausgelegt werden muss. Siehe hierzu auch die Ausführungen zu Abwägung 22 „Durchführungsvertrag“
43.18	**4 Äußere Erschließung des Supermarktgrundstücks** Zur äußeren Erschließung des Supermarktgrundstücks heißt es im Vorhaben- und Erschließungsplan: *Die verkehrliche Erschließung des neuen Marktstandortes für die Kunden erfolgt mit einer Zu- und Ausfahrt an der Stauffenbergstraße und einer an der Bundesallee. Die Zu- und Ausfahrt an der Bundesallee wird als Vollknoten gegenüber der Ausfahrt Krukenbergstraße ausgebildet. Insofern sind auch die Stellplatzanlagen beider Standorte miteinander verknüpft.* *Der Lieferverkehr erfolgt nur in einer Richtung von der Einfahrt an der Bundesallee bis zur Ausfahrt an der Stauffenbergstraße.* Die Planungen werden in der Abbildung 1 wiedergegeben, die dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen wurde.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

43.19	 Abbildung 1: Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan	
43.20	**Einwände:** Ein Vergleich der Planung für die Bundesallee mit dem jetzigen Zustand zeigt, dass es künftig für von Westen kommende Fahrzeuge nicht mehr so einfach möglich sein wird, direkt von der Bundesallee links in die Krukenbergstraße und damit zum vorhandenen Versorgungszentrum abzubiegen, weil die Linksabbiegerspur aufgelöst wird, um für die Querungshilfe für Fußgänger Platz zu schaffen. In verkehrsreichen Zeiten könnte es erforderlich werden, bis zur Paracelsusstraße weiterzufahren, und dann „im Schutz" der Ampelanlage zu wenden, um danach - aus Osten kommend - rechts in das vorhandene Entsorgungszentrum einzubiegen. Es ist ferner nicht erkennbar, ob es künftig möglich sein wird, aus dem vorhandenen Versorgungszentrum aus der Krukenbergstraße heraus nach links - also nach Osten - auf die Bundesallee abzubiegen.	Der Nachweis der Leistungsfähigkeit für den Vollknoten wurde im Gutachten geführt (Abb. 3-9 und 3-10 auf S. 29). Die Wartezeiten für die Linksausbieger aus der Krukenbergstraße betragen zu den verkehrlichen Spitzenzeiten 21s in der morgendlichen und 17s in der nachmittäglichen Spitzenstunde und zeigen damit die Qualitätsstufen C und B (leistungsfähiger Bereich). Die Wartezeiten für die Linksabbieger auf der Bundesallee von Westen betragen 5s bzw. 6 s (Qualitätsstufe A). Eine separate Linksabbiegespur ist nicht erforderlich. Zudem besteht hinter der Querungshilfe eine Mittelspur mit Aufstellflächen für 1 Pkw zum Abbiegen.
43.21	Mit dem in der Erläuterung zum Vorhaben- **und** Erschließungsplan angeführten „Vollknoten" ist vermutlich gemeint, dass ein Vollanschluss des vorhandenen Versorgungszentrums und des neuen Supermarktes an die Bundeallee vorgesehen ist. Dies wiederum bedeutet vermutlich, dass beide Grundstücke von Fahrzeugen auf der Bundesallee aus beiden Richtungen direkt angefahren werden können (Rechts- und Linksabbieger). Wegen des Fehlens der Linksabbiegerspuren für Fahrzeuge aus beiden Richtungen - zumindest in der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Abbildung 1) muss aber in den Spitzenstunden mit einem erheblichen Rückstau gerechnet werden, weil die abbiegenden Fahrzeuge den geradeaus fließenden Verkehr blockieren werden. Außerdem ist der Knoten in der zeichnerisch dargestellten Form kein ausgebildeter Konten-	Der Nachweis der Leistungsfähigkeit für den Vollknoten wurde im Gutachten geführt (Abb. 3-9 und 3-10 auf S. 29). Die Wartezeiten für alle Verkehrsströme liegen deutlich unter 45s (Grenze der Leistungsfähigkeit), der Vollknoten ist auch zur Prognose in den verkehrlichen Spitzenstunden leistungsfähig. Die zu erwartenden Rückstaulängen betragen max. 6m (1 Fahrzeuglänge). Im Übrigen ist im weiteren östlichen Verlauf der Bundesallee im Ortsteil Kanzlerfeld im Kreuzungsbereich Saarbrückenerstraße / Saarstraße eine vergleichbare Verkehrssituation anzutreffen. Ein erhöhtes Konfliktpotential ist hier nicht erkennbar und lässt sich auch nicht über die Unfallstatistik nachweisen.

	punkt, sondern lediglich eine unbeplante Asphaltfläche, in der die Fahrzeuge sich mit einem hohen Konflikt- und damit Unfallpotenzial „ihren Weg suchen werden". Dieser interessante Zustand wird im Verkehrsgutachten beschönigend als „vierarmiger vorfahrtgeregelter Knoten" bezeichnet. Auch der Hinweis im Vorhaben- und Erschließungsplan, dass durch den vierarmigen Knoten die beiden Stellplatzanlagen miteinander verknüpft seien, ist eher verwirrend. Eine direkte Fahrt von der Stellplatzanlage Krukenbergstraße zur Stellplatzanlage des neuen Supermarktes bzw. andersherum dürfte wegen der zahlreichen konfliktträchtigen Verkehrsströme kaum möglich sein.	
43.22	Abschließend ist zu kritisieren, dass weder die derzeit geplante Einrichtung einer Straßenbahntrasse bei der äußeren Erschließung berücksichtigt wurde, noch die Überlegungen im „Masterplan Bundesallee", auf die im Verkehrsgutachten hingewiesen wurden.	Die zwischen Vorhabengrundstück und Fahrbahn der Bundesallee gelegene Grünstreifen dient als Vorhaltefläche für die Stadtbahntrasse. Das Verkehrsgutachten hat sich bei der Erschließungsplanung für den Lebensmittelmarkt mit dem Aspekt des künftigen Stadtbahnausbaus auseinandergesetzt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei der Realisierung einer Stadtbahntrasse die geplante Grundstückszufahrt zum Parkplatz des Lebensmittelmarktes mit einer Lichtsignalsteuerung ausgestattet werden muss und diese, aufgrund des geringen Abstandes zum vorhandenen Knoten Bundesallee/ Stauffenbergstraße in diese LSA einbezogen werden muss. Die Planung für die Stadtbahntrasse ist über die eigentliche Festlegung der Linienführung hinaus noch nicht im Detail ausgearbeitet. Mit dem Beginn eines Planfeststellungsverfahrens ist erst mittelfristig zu rechnen, sodass eine konkretere Auseinandersetzung mit dem Stadtbahnausbau mit derzeitigem Planungsstand nicht möglich ist.
43.23	Der Masterplan sieht gerade keine Linksabbiegerspuren in diesen Bereich vor, und löst die Zufahrt über die Krukenbergstraße zum vorhandenen Verbraucherzentrum vollständig auf. Diese Planungen erwecken den Eindruck, als solle das vorhandene Verbraucherzentrum in seiner Funktion zumindest nicht aufgewertet werden.	Der Masterplan ist Ergebnis einer perspektivischen Machbarkeitsuntersuchung für eine Umgestaltung der Bundesallee. Es handelt sich dabei um Planungsideen ohne weitere konkretere Prüfung einer Realisierungsfähigkeit. Das Verkehrsgutachten hat sich mit der Grundsatzidee der Verbesserung einer fußläufigen Querung der Bundesallee in dem betreffenden Abschnitt ausreichend auseinandergesetzt. Weitere Planungsideen des Masterplanes, sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

43.24	**5 Unklarheiten und Mängel des Verkehrsgutachtens** Das Verkehrsgutachten von der WVI (Braunschweig) vom April 2018 (WVI, 2018) mit dem Titel „Verkehrsuntersuchung zu einem geplanten Verbrauchermarkt im Kanzlerfeld in Braunschweig" wurde für die aktuelle Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aktualisiert. **Einwände:** Der Unterzeichner weist darauf hin, dass die grundsätzlichen Unklarheiten und Widersprüche im Verkehrsgutachten von 2014 (WVI, 2014) im Vergleich mit dem Verkehrsgutachten von 2013 (WVI, 2013) auch mit dem Verkehrsgutachten von 2018 nicht ausgeräumt wurden. Dies betrifft insbesondere die nicht nachvollziehbare Verringerung des Kundenverkehrs im Vergleich der Gutachten 2018/2014 zu 2013. Der Unterzeichner verweist auf sein Schreiben vom 30.01.2017 und hält die diesbezüglichen Einwendungen aufrecht.	Die Einwendung vom 30.01.2017 ist in Anlage 7c lfd. Nr. 57 der Beschlussvorlage 19-11742 aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.
43.25	Der Lageplan des Supermarktes, auf den sich das Verkehrsgutachten bezieht, ist nicht mehr aktuell. Die Abbildungen 1.2 und 3.1 stammen vom Oktober 2015. Der Vorhaben- und Erschließungsplan des aktuell ausgelegten Bebauungsplanes weicht in mehreren Punkten von diesem Plan ab. Es wäre nachzuweisen, ob das Verkehrsgutachten in der jetzigen Form überhaupt auf den richtigen Plangrundlagen aufgebaut worden ist. Inhaltlich sind vom Unterzeichner als Bewohner des Gebietes, der mit der Verkehrssituation naturgemäß sehr vertraut ist, mehrere Punkte zu monieren.	Da die für das Verkehrsgutachten relevanten Details wie Lage der Grundstückszufahrten und Lieferausfahrt sowie die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche nicht unterscheiden ist dieser Umstand nicht relevant.
43.26	Zum ersten wird nicht nur die Gesamthöhe des Kundenverkehrs angezweifelt (siehe oben), sondern auch dessen zeitliche Verteilung. Aus dem Verkehrsgutachten geht hervor, dass werktags am Morgen und am Nachmittag das Verkehrsaufkommen auf der Bundesallee sehr hoch ist (Berufsverkehr, Fahrten zum und vom Arbeitsplatz). Es ist davon auszugehen, dass viele Fahrer die Gelegenheit zum Einkaufen nutzen werden, weil der Supermarkt sehr günstig an der Fahrstecke gelegen sein wird. Heutigen Verbrauchergewohnheiten Rechnung tragend ist davon auszugehen, dass viele Fahrer morgens einen „coffee to go" und ein Sandwich erstehen werden, und nachmittags den Abendeinkauf erledigen.	Abgesehen davon, dass die morgendlichen Öffnungszeiten erst ab 8:00 Uhr beginnen, also zum Ende der betrachteten morgendlichen Spitzenstunde und damit der Anteil derer im Berufsverkehr, die einen „coffee to go“ erwerben, begrenzt sein wird, ist bei der Verkehrsanalyse ein Anteil des Mitnahmeeffektes mit 20 % abgeschätz worden. Der Mitnahme effekt bildet den Anteil von Kunden ab, die auf ihrem Weg über die Bundesallee einen Zwischenstopp am Verbrauchermarkt einlegen und anschließend ihre Fahrt fortsetzen.

43.27	In den Zeiten des Berufsverkehrs ist also mit einem signifikant höheren marktbezogenen Verkehrsaufkommen zu rechnen als es im Verkehrsgutachten angenommen wurde. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Verteilung des Quell- und Zielverkehrs nach Abbildung 2.4 im Verkehrsgutachten. Zu fragen wäre hier, ob der „vergleichbare Verbrauchermarkt" tatsächlich verkehrlich ähnlich gelegen ist, und ob auch an diesem Vergleichsmarkt ein Berufsverkehr in ähnlicher Größenordnung vorbeiführt. Nur dann wäre die Vergleichbarkeit gegeben. In der Konsequenz wäre zu untersuchen gewesen, ob ein höherer Quell- und Zielverkehr des Supermarktes als angenommen zu Spitzenzeiten die Leistungsfähigkeiten der Knotenpunkte nicht übersteigen würde.	Das Kundenaufkommen, dass sich durch den Mitnahmeeffekt ergibt, erhöht das Verkehrsaufkommen nicht zusätzlich, sondern die Fahrten werden nur unterbrochen, insofern ist eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens hierdurch nicht gegeben.
43.28	Zum zweiten ist nicht geprüft worden, ob die Zahl der Parkplätze für den zu erwartenden Kundenverkehr ausreichen werden. Eine deutliche Steigerung der Kundenzahlen zu den vorgenannten Spitzenzeiten würde auch zu erheblichen Problemen bei der Parkplatzfindung führen. Es ist unter Umständen zu erwarten, dass sich der Parkverkehr in die Stauffenbergstraße und die Julius-Leber-Straße verlagert, wenn die Parkplätze des Supermarktes zu Spitzenzeiten chronisch überfüllt sein sollten. Methodisch ist am Gutachten somit zu bemängeln, dass nicht geprüft wurde, bis zu welchem Kundenaufkommen im MIV die geplanten Parkplätze des Supermarktes ausreichen, und wie sich Parkverkehr in der Umgebung auf die Leistungsfähigkeit der Verkehrsknoten in der Stauffenbergstraße auswirken wird.	Die Ermittlung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nicht Aufgabe eines Verkehrsgutachtens. Die Ermittlung erfolgt auf der Grundlage der Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf nach den Ausführungsbestimmungen zu 47 NBauO gem. RdErl. d. MS v. 6.7.2016 – 503-24 156/3-1. Die für das geplante Vorhaben ermittelte und im Vorhabenplan dargestellte Anzahl der Stellplätze entspricht dem danach ermittelten erforderlichen Bedarf. Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. Eine zusätzliche Betrachtung der Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Verkehrsknoten in der Stauffenbergstraße durch einen etwaigen Parksuchverkehr erübrigt sich damit.
43.29	Zum dritten wird am Verkehrsgutachten die Aufteilung der Verkehrsströme des Kundenverkehrs über die Staufenbergstraße und die Bundesallee insbesondere in Spitzenzeiten als problematisch empfunden. Eine gleichmäßige Aufteilung von 70 % der Kunden über die Bundesallee in Ost- und in Westrichtung wird verkehrlich kaum praktikabel sein, weil ein Linksabbiegen von der oder auf die vielbefahrene Bundesallee risikoreich ist und auch länger dauern würde. Diese Ansicht wird gestützt durch die für diese Vorgänge prognostizierten Wartezeiten im Verkehrsgutachten, die bereits darauf hindeuten, dass hier erhebliche Wartezeiten einzukalkulieren sind.	Das Verkehrsgutachten berücksichtigt sowohl Kundenverkehre, die direkt über die Bundesallee zu- und abfahren als auch Verkehre, die über die Stauffenbergstraße zu- und abfahren. Alle Verkehrsströme können zur Prognose auch zu den Spitzenzeiten leistungsfähig und mit geringen Wartezeiten abgewickelt werden.
43.30	Aus gutem Grund ist am Saarplatz das Linksabbiegen nach Westen auf die Saarstraße untersagt. Die gleiche Situation läge hier vor, wenn die Ausfahrt nicht per Ampel geregelt	Die Situation an der Ausfahrt der Sulzbacherstraße in Höhe des Saarplatzes auf die Saarstraße ist nicht vergleichbar.

	würde. Dies sieht die derzeit vorliegende Planung aber nicht vor.	Diese Ausfahrt ist Bestandteil eines komplexen ampelgeregelten Verkehrsknotens. Die Anordnung, dass ein Linksabbiegen auf die Saarstraße nicht möglich ist, erfolgte aufgrund der Lage der Fahrstreifen, deren Geometrie sowie die Nähe des Haltebalkens auf der Saarstraße.
43.31	Hinsichtlich der Aufteilung der Verkehrsströme ist es deshalb wahrscheinlicher, dass viele Kunden, die vom Kundenparkplatz nach Westen fahren möchten, über die Stauffenbergstraße ausfahren werden und dann die bequemere und sicherere Ampelkreuzung an der Bundeslalle für die Fahrt nach Westen wählen werden. Diese Variante wurde im Verkehrsgutachten aber nicht untersucht.	Der geplante Lebensmittelmarkt ist bezüglich der Verkaufsfläche auf die Nahversorgung des Stadtteiles Kanzlerfeld ausgerichtet. Bei den Kunden, die von der Stauffenbergstraße auf die Bundesallee in Richtung Westen abbiegen werden, wird es im Grundsatz um auswärtige Kunden gehen. Das Verkehrsgutachten hat diesbezüglich 20 % des Kundenverkehrs im Rahmen des Mitnahmeeffektes berücksichtigt. Eine Ausfahrt über die Stauffenbergstraße nach Westen wurde für einen Teil des Kundenverkehrs nach Westen berücksichtigt.
43.32	Die gleiche Problematik gilt aber auch für die Zufahrt zum Grundstück, wenn die Fahrzeuge aus Osten kommen. Weil eine Linksabbiegerspur fehlt, wäre es sicherer und bequemer, bis zur LSA-Kreuzung mit der Stauffenbergstraße zu fahren, um dann von dort in den Parkplatz einzufahren. Bei der Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte an der Stauffenbergstraße wurde also unter Umständen in den Spitzenzeiten aus den vorgenannten Gründen von einem zu geringen Verkehrsaufkommen ausgegangen.	Fahrzeuge auf der Bundesallee aus Richtung Osten kommend, die als Linksabbieger auf den Kundenparkplatz fahren wollen, müssen an der ampelgeregelten Zufahrt zur Stauffenbergstraße ebenso den entgegenkommenden Verkehr abwarten, wie an der direkten Parkplatzzufahrt an der Bundesallee und müssen dann nochmals als Linksabbieger auf der Stauffenbergstraße auf den Parkplatz zufahren. Diese Option ist weder bequemer noch sicherer als die direkte Zufahrt. Insofern ist eine signifikante Auswirkung auf die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens nicht zu befürchten.
43.33	Viertens ist an der Verkehrsprognose zu bemängeln, dass die Situation an der Stauffenbergstraße bei der Ausfahrt von LKW und einem erhöhten Quellverkehr des Supermarktes nicht richtig erfasst wurde. In den Spitzenzeiten kommt es hier zu einer Verflechtung des Berufsverkehrs und des Supermarktverkehrs (sowie ggf. des Parkverkehrs). Die Länge der Fahrspuren (links und geradeaus/rechts) vor der LSA-Kreuzung mit der Bundeallee ist hierfür jedoch nicht ausgelegt.	Der Nachweis der Leistungsfähigkeit für den Vollknoten wurde im Gutachten geführt (Abb. 3-6 und 3-7 auf S. 26 und 27). Die Wartezeiten für alle Verkehrsströme liegen deutlich unter 45s, der Knoten ist auch zur Prognose zu den verkehrlichen Spitzenstunden sehr gut leistungsfähig (Qualitätsstufe A). Die zu erwartenden Rückstaulängen auf der Stauffenbergstraße betragen bei 95% Überstauwahrscheinlichkeit 22m in der morgendlichen bzw. 14m in der nachmittäglichen Spitzenstunde. Die Länge der vorhandenen Abbiegespur ist ausreichend, die Rückstaus reichen nicht bis zur geplanten Ausfahrt des Verbrauchermarktes.
43.34	Auch die Ausfahrt der LKW aus dem Supermarktgrundstück ist nur konfliktfrei in den weniger befahrenen Zeiten möglich, weil auf die Gegenfahrbahn ausgeschwenkt werden muss.	Die Ausfahrt für LKW auf die Stauffenbergstraße wurde mit Schleppkurven überprüft, demnach ist beim Ausfahren nach Norden die Beanspruchung der Gegenfahrbahn

		nicht erforderlich. Sollte aufgrund von suboptimalem Lenkmanöver dennoch auf die Gegenfahrbahn ausgeschwenkt werden, so ist dies bei 2 LKW-Lieferungen am Tag tolerierbar.
43.35	Die Konsequenzen für die Verkehrsknoten der Stauffenbergstraße dieser sich überlagernden Effekte wurden nicht adäquat modelliert.	Alle Effekte auf die Verkehrsnachfrage und auf die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen wurden im Gutachten gemäß den anerkannten Regeln der Technik berücksichtigt und bewertet.
43.36	**6 Unklarheiten und Mängel des Lärmgutachtens** Nachfolgend wird Bezug genommen auf die Ausführungen in der Geräuschimmissionsprognose zum Görge-Markt der AAS Akustik-Analyse-Service vom 23.04.2018, die Bestandteil der ausgelegten Unterlagen ist. Sowohl methodisch als auch im Hinblick auf Details der Annahmen und Ansätze, insbesondere zur Erfassung der Auswirkungen des Verkehrslärms, weist das Gutachten Unklarheiten und Mängel auf. Bei der Beurteilung des Lärmgutachtens ist zwischen den Berechnungen für das Objekt und den dem Objekt zuzurechnenden Verkehrslärm zu trennen. Nachfolgend wird mit der Einschätzung der Berechnungen des Lärms des Objekts begonnen. Ein Vergleich der Lärmgutachten der AAS Akustik-Analyse-Service vom 29.07.2016 und vom 23.04.2018 zeigt erhebliche Unterschiede in der Methodik und daraus vermutlich resultierend in den ermittelten Immissionen auf, die in dem neuen Gutachten in der Summe generell erheblich niedriger ausfallen. In dem Lärmgutachten vom 29.07.2016 wurde der Parkplatzlärm mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel nach dem sogenannten zusammengefassten Verfahren mit der Formel 11a der Parkplatzlärmstudie (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2007) für den Normalfall ermittelt. Zur Anwendung dieser Formel heißt es: *Mit diesem vereinfachten Berechnungsverfahren lassen sich im Normalfall für alle von Parkplatzlärm beeinflussten Immissionsorte Beurteilungspegel „auf der sicheren Seite" berechnen. ... Die folgende empirische Formel zur Ermittlung des flächenbezogenen Schallfeistungspegels Lw·des Parkplatzes mit Berücksichtigung des Fahrverkehrs auf dem Parkplatz kann im Normalfall für die Berechnung der Schallemissionen eines Parkplatzes herangezogen werden, d.h.*	Die zitierten Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

	dann, wenn sich für die einzelnen Fahrtgassen das Verkehrsaufkommen nicht genügend zuverlässig prognostizieren lässt. In dem neuen Gutachten dagegen wurde die der Verkehrslärm im sogenannten getrennten Verfahren für den Sonderfall nach Formel 11b ermittelt. Hierzu heißt es in der Parkplatzlärmstudie: *In dem Sonderfall, dass sich das Verkehrsaufkommen auf der bzw. auf den Fahrgassen einigermaßen genau bzw. flächenproportional abschätzen lässt, z.B. bei Parkplätzen nach Art einer Sackstraße, können für den jeweiligen Immissionsort Teil-Beurteilungspegel aus dem Ein- und Ausparkverkehr einerseits und aus dem Parksuch- und Durchfahrtsverkehr andererseits getrennt berechnet und zum Gesamt-Beurteilungspegel zusammengefasst werden.. Mit diesem Verfahren erhält man <u>niedrigere bis gleich hohe Beurteilungspegel</u> als mit dem zusammengefassten Verfahren,…*	
43.37	Das Lärmgutachten vom 23.04.2018 ist auf diese erheblichen Ergebnisunterschiede nicht eingegangen. Jenseits der Frage, ob auch verbesserte Maßnahmen zum Lärmschutz zu diesem Ergebnisunterschied (wesentlich verminderte Lärmbelastung an den Immissionsorten) beigetragen haben, hätte es - gerade unter dem Gesichtspunkt des Vorliegens der Berechnungen für den Normalfall - einer methodischen Bewertung und Gegenüberstellung der Ergebnisse bedurft. Es stimmt den Unterzeichner nachdenklich, dass in der Parkplatzlärmstudie ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass die Berechnungen für den Normalfall zu Ergebnissen führen, die auf der sicheren Seite liegen, während mit den Berechnungen für den Sonderfall niedrigere bis gleich hohe Beurteilungspegel ermittelt werden. Es wird im Übrigen in Zweifel gezogen, dass hier die Voraussetzungen für die Berechnungen nach dem Sonderfall vorliegen, weil bei der geplanten Parkplatzgestaltung eben nicht absehbar ist, wie sich der Parkplatzverkehr bei zwei unterschiedlichen Zu- und Ausfahrten bei weitgehender Belegung der Parkplätze entwickeln wird. Die Annahme, dass der Verkehr in einer Schleife über beide Fahrgassen des Parkplatzes und zurück zur Ausfahrt führt, ist sicherlich nicht von der Hand zu weisen, und läge auf der sicheren Seite, wenn die Zahl der Bewegungen nicht halbiert worden wäre (Anmer-	Grundsätzlich können die Geräuschemissionen eines Parkplatzes nach dem sog. zusammengefassten Verfahren oder nach dem Sonderfallverfahren (getrenntes Verfahren) ermittelt werden. In der Praxis wird das zusammengefasste Verfahren nur angewendet, wenn die Fahrgassen aufgrund der Parkplatzgeometrie nicht hinreichend bekannt sind. Im vorliegenden Fall erfolgen die Berechnungen auf Grundlage einer detaillierten Verkehrsprognose, so dass sich die Verkehrsströme und die Bewegungen in den Fahrgassen hinreichend genug abschätzen lassen. Die Ein- und Ausparkvorgänge können daher getrennt vom Parksuch- und Durchfahrverkehr berechnet werden. Insbesondere wurde dieses Verfahren hier auch gewählt, weil von der Zufahrt Stauffenbergstr durch die Pkw eine längere Strecke bis zu den Stellplätzen zurückzulegen ist. Das Sonderfallverfahren wird regelmäßig bei vorhabenbedingten Bebauungsplänen angewendet und entspricht dem Stand der Technik. Das Erfordernis einer Gegenüberstellung der Rechenwerte ist nicht vorgesehen.

	kung: Ein und Ausparken zählen im Lärmgutachten anders als sonst üblich nur als jeweils eine Bewegung). Mit dieser Reduktion allerdings werden ungünstige Bedingungen auf dem Parkplatz gerade nicht erfasst.	
43.38	Im Rahmen eines Methodenvergleich wäre es außerdem wünschenswert, wenn die nach dem getrennten Verfahren ermittelten Gesamt-Beurteilungspegel aus dem Parkverkehr für ausgewählte Immissionsorte dem Gesamt-Beurteilungspegel gegenüber gestellt worden wären, der sich nach dem Normalverfahren ergeben hätte. Gerade weil diese Berechnungen vorlagen, hätte dies viel zur Akzeptanz der Berechnungen nach dem Sonderfall beitragen können, die allem Anschein nach zu wesentlich günstigeren Ergebnissen geführt haben. Der Unterzeichner schlägt dem Referat Bauordnung der Stadt Braunschweig vor, diesen methodischen Vergleich der Berechnungsansätze im Interesse der Anwohner nachzufordern, und die getroffenen Berechnungsannahmen kritisch zu hinterfragen.	Das Erfordernis einer Gegenüberstellung der Rechenwerte ist aus den o. g. Gründen nicht vorgesehen.
43.39	Gravierend ist ferner, dass im Lärmgutachten nicht berücksichtigt wurde, wie sich der Verkehr über den Tag verteilt. Es sei in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf die Abbildung 2-4 des Verkehrsgutachtens verwiesen. Wie diese Abbildung, die Ganglinie im Quell- und Zielverkehr des Verbrauchermarktes Kanzlerfeld, aufzeigt, ist das Verkehrsaufkommen sehr unterschiedlich über den Tag verteilt. In Spitzenstunde betrug die Zahl der Fahrzeugbewegungen 11,2 % aller Bewegungen, während der Tagesdurchschnitt von 06:00 - 22:00 Uhr bei 6,25 % legen würde, setzte man Gleichverteilung voraus. Es stellt sich die Frage, ob ein mittlerer Ansatz von 9 % der täglichen Bewegungen in der Zeit von 09:00 Uhr bis 19:00 Uhr wie im Lärmgutachten sachgerecht ist. Richtiger erscheint es, im Lärmgutachten die Spitzenstunden abzudecken und mit Werten von ca. 11 % des Tagesverkehrs zu arbeiten, wodurch sich die Zahl der für die Ermittlung der Lärmbelastungen maßgeblichen Bewegungen auf dem Parkplatz um ca. 26 % erhöhen würde (110 Bewegungen gemäß Abbildung 2-4 statt 87 nach Lärmgutachten).	Die Berechnungen erfolgen auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung sowie aus Untersuchungen bei vergleichbaren Projekten. Ein Abweichen von den Anhaltswerten der Parkplatzlärmstudie ist in begründeten Fällen möglich und gängige Praxis. Die Begründung zur Abweichung ist in der Geräuschimmissionsprognose ausreichend vorgenommen wurden.
43.40	Schließlich sei auf die anderen Punkte verwiesen, die bei der Bewertung des Verkehrsgutachtens in Abschnitt 5 dieses Schreibens vom Unterzeichner angesprochen wurden. Es steht zu erwarten, dass gerade in den Spitzenzeiten die Kundenzahlen deutlich höher als erwartet	Wie in der Stellungnahme zu lfd. Nr. 43.24 bis lfd. Nr. 43.35 dargelegt, lassen die vom Einwender vorgetragenen Aspekte keine deutlich höheren Kundenzahlen in den Spitzenzeiten erwarten, als die im Verkehrsgutachten bereits angenommenen

	ausfallen werden, wodurch die Zahl der Fahrzeugbewegungen überproportional steigen wird.	Prognosen. Diese Prognosen wurden dem Lärmgutachten Zugrunde gelegt.
43.41	Eine deutliche Steigerung der Kundenzahlen zu diesen Spitzenzeiten würde auch zu erheblichen Problemen bei der Parkplatzfindung führen, wodurch sich auch die Anzahl und Dauer der „Suchfahrten" vergrößern wird. Diese Überlagerung wird durch die Lärmstudie nur unzureichend abgebildet.	Die Modellierung der Fahrspuren erfolgte jeweils von den Einfahrten in einer Schleife über beide Fahrgassen des Parkplatzes und zurück zur Ausfahrt. Damit wurde der ungünstigste Fall des Suchverkehrs erfasst.
43.42	Nach der Bewertung der Ansätze zur Erfassung des Gewerbelärms werden als nächstes die Berechnungen zum Verkehrslärm betrachtet. Im Unterschied zu dem Lärmgutachten vom 29.07.2016 wurden in dem jetzt vorliegenden Lärmgutachten richtigerweise auch die Auswirkungen des Verkehrslärms bewertet, wie dies im Urteil des VGH Baden-Württemberg 5 SA 1444/10 vom 02.08.2012 auch gefordert wird.	Im Gutachten von 2016 wurde dargelegt, dass die Kriterien der Ziffer 7.4 der TA nicht greifen, auf eine detaillierte Darstellung im Gutachten 2016 wurde verzichtet, weil nicht erforderlich. In der Fassung 2018 wurden die vorliegenden Werte zur Klarstellung tabellarisch dargestellt. s. auch Abwägung 19 „Schallschutz“
43.43	Allerdings kann die Qualität der Geräuschimmissionsprognose hinsichtlich der Auswirkungen des Straßenverkehrslärms nicht beurteilt werden, weil wesentliche Angaben in dem Gutachten nicht enthalten sind und unter Umständen erforderliche Korrekturen an den Berechnungsansätzen entweder nicht vorgenommen oder nicht ausgewiesen wurden.	Der Straßenverkehrslärm wurde nach den Vorgaben der RLS 90 berechnet. Die Ansätze sind in der Geräuschimmissionsprognose ausreichend dargelegt. Bei dem Einwand fehlen konkrete Hinweise, welche Berechnungsansätze fehlen oder nicht nachvollziehbar sind.
43.44	Im Einzelnen sind nach Auffassung des Unterzeichners die folgenden Punkte, die sich alle auf die Stauffenbergstraße beziehen, kritisch zu hinterfragen: - Verteilung des Kundenverkehrs Eine Verteilung des Kundenverkehrs im Verhältnis 30 % Stauffenbergstraße und 70 % Bundesallee erscheint zu den Spitzenstunden nicht sachgerecht, wie in Abschnitt 5 dieser Stellungnahme dargelegt wurde. Es ist nach den Erfahrungen des Unterzeichners als Bewohner des Quartiers zu vermuten, dass der Anteil des abfließenden Verkehrs über die Stauffenbergstraße höher sein wird. Damit würde sich auch der Verkehrslärm auf der Stauffenbergstraße erhöhen.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 43.29.
43.45	- Keine Berücksichtigung des Verkehrslärms in Spitzenzeiten Hierzu sei auf die obigen Ausführungen verwiesen.	Der Straßenverkehrslärm ist nach den Vorgaben der RLS 90 zu berechnen. Hiernach werden der Berechnung über alle Tage des Jahres gemittelte durchschnittliche tägliche Verkehrsstärken (DTV) und Lkw Anteile zugrunde gelegt. Eine Berechnung auf Grundlage der Spitzenzeiten kennt diese Vorschrift nicht.
43.46	- Keine Berücksichtigung von Parkverkehr in Spitzenzeiten	Wie unter Abwägung 15 „Ruhender Verkehr“dargelegt, entspricht die für das geplante Vorhaben ermittelte und im Vorhabenplan dargestellte Anzahl der Stellplätze

	Es ist wegen der relativ geringen Anzahl an Stellplätzen auf dem Gelände des Supermarktes mit Parkverkehr in der Nachbarschaft zu rechnen. Dieser Verkehr wurde im Lärmgutachten nicht abgebildet.	dem nach den Richtzahlen ermittelten erforderlichen Bedarf. Die Richtzahlen entsprechen dem durchschnittlichen Bedarf. Eine zusätzliche Betrachtung der Auswirkungen auf den Verkehrslärm durch einen etwaigen Parksuchverkehr ist nicht erforderlich.
43.47	- Zusätzlicher Verkehrslärm bei der Ein- und Ausfahrt Lärm, der beim Ein- und Ausfahren auf bzw. aus dem Parkplatz entsteht, ist der Gewerbefläche nicht zuzurechnen, sondern zählt als Verkehrslärm. Die Studie enthält keine Hinweise darauf, wie diese Abbrems- und Beschleunigungsvorgänge bei der Lärmermittlung sowohl für den LKW- als auch für den PKW-Verkehr rechnerisch erfasst wurden. Erforderlich ist es in jedem Fall, diese Lärmquelle adäquat nachzubilden. Eine Linienquelle, die ein gleichmäßiges Fahrverhalten darstellt, ist hierfür jedoch nicht geeignet. Zu prüfen wäre, ob die Ansätze für den Parklärm auf die Ausfahrten übertragen wären können. Sollte dies nicht berücksichtigt worden sein, wäre eine erhebliche Lärmquelle nicht erfasst worden.	Die Ein- und Ausfahrt wird begrenzt durch die Teilnahme am öffentlichen Verkehr. Das Fahrzeug nimmt nicht mehr am öffentlichen Verkehr teil, wenn seine erste Achse den öffentlichen Verkehrsweg verlassen hat. Das Halten und Anfahren vor und hinter der Ladezone wurde in der Geräuschimmissionsprognose hinreichend berücksichtigt (vgl. Pos. 11 und 12 im Gutachten).
43.48	- Wartezeiten vor der Lichtsignalanlage Insbesondere in den Spitzenstunden, aber auch an den sonstigen Stunden des Tages muss damit gerechnet werden, dass es zu Wartezeiten vor der Lichtsignalanlage Stauffenbergstraße/Bundesallee kommt. Die Studie hat nicht dargelegt, wie sich diese - ggf. verlängerten - Wartezeiten auf den Verkehrslärm auswirken werden. Der Ansatz einer Linienquelle für fließenden Verkehr wäre in jedem Fall nicht sachgerecht. Gemäß der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BlmSchV) wäre bei der Berechnung des Beurteilungspegels ein Zuschlag „K" für erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen nach Tabelle D anzubringen. Dieser beträgt nach Tabelle D bis zu 3 dB(A).	Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist es nur erforderlich zu prüfen, ob die Kriterien der Ziffer 7.4 der TA Lärm greifen und Lärmminderungsmaßnahmen erforderlich sind. Dies ist nicht der Fall. Die angesprochene 16. BImSchV findet nur beim Bau oder einer wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen- oder Schienenwegen Anwendung. Dies ist hier nicht der Fall.
43.49	- Reflektion durch die Wand des Marktgebäudes Dem Gutachten kann nicht entnommen werden, ob die Reflektion des Verkehrslärms auf der Stauffenbergstraße durch die Wand des Marktgebäudes rechnerisch berücksichtigt wurde und inwieweit dies zu einer Erhöhung des lmmissionsschallpegels geführt hat.	Bei der Berechnung des Gewerbelärms werden 2 Reflexionen an Hindernissen (Reflexionsverlust der Gebäude 1 dB) berücksichtigt. Der Straßenverkehrslärm auf den öffentlichen Straßen wurde über das erforderliche Maß hinaus rein informativ mit Marktgebäude und ohne Marktgebäude nach RLS 90 berechnet. Notwendige Reflexionen wurden gem. RLS 90 berücksichtigt.

43.50	**Einwände:** Die Geräuschimmissionsprognose ist das wesentliche Gutachten für die Beurteilung der geplanten Maßnahme. Die Verwertbarkeit des vorliegenden Gutachtens ist aus mehreren Gründen in Frage zu stellen. Zum ersten weist das Gutachten methodische Mängel auf. Es wird an der Zulässigkeit der Berechnungen für den Lärm von den PKW-Stellplätzen gezweifelt, weil unbegründet von üblichen Berechnungsansätzen abgewichen wurde. Die Umstellung des Berechnungsverfahrens für die Lärmbelastung des Parkplatzes hat vermutlich zu der erheblichen Reduktion der Immissionsschallpegel geführt. Ein methodischer Vergleich der Berechnungsergebnisse ist aber nicht erfolgt und wirft Frage auf, ob das jetzt gewählte Berechnungsverfahren zutreffend ist. Es wird ferner bezweifelt, dass die für die Berechnung nach dem Sonderfall getroffenen Annahmen zutreffen.	Die Einschätzung wird nicht geteilt. Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 43.37 bis 43.41
43.51	Zum zweiten werden die angesetzten Zahlen des Verkehrsaufkommens und dessen räumliche und zeitliche Verteilung generell bezweifelt, wie begründet dargelegt wurde.	Die Einschätzung wird nicht geteilt. Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 43.29.
43.52	Zum dritten ist das Gutachten hinsichtlich der Berücksichtigung des verkehrsbedingten Lärms zu hinterfragen. Hier ist zunächst die Modellierung des Verkehrslärms im Bereich der Zu- und Abfahrten auf dem Planungsgebiet bzw. an dessen Rand unklar.	Die Einschätzung ist nicht zutreffend. Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 43.47.
43.53	Ferner wurde nicht erläutert, wie der Verkehrslärm vor der LSA-Kreuzung rechnerisch erfasst wurde.	Die Einschätzung ist nicht zutreffend. Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 43.43 sowie lfd. Nr. 43.48.
43.54	Außerdem enthält das Gutachten keine Angaben darüber, ob Schallreflektionen an der neuen Supermarktwand bei der Immissionsprognose berücksichtigt wurden.	Diese Einschätzung ist nicht zutreffend. Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 43.49.
43.55	Im Ergebnis wird eine besser nachvollziehbare und begründete Geräuschimmissionsprognose gefordert. Dies ist umso dringlicher, weil bei den vorherigen Berechnungen aus dem Jahr 2016 die Beurteilungspegel zum Teil nur äußerst knapp und nur in Verbindung mit weitreichenden Maßnahmen zur Lärmminderung unterschritten wurden.	Das Erfordernis einer Überarbeitung der Geräuschimmissionsprognose wird nicht gesehen.
43.56	**7 Fazit** Der ausgelegte Bebauungsplan weist formale und materielle Mängel auf: - Der Flächennutzungsplan, aus dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelt werden muss, entspricht wegen mangelnder Abwägungen mit anderen Belangen nicht den Anforderungen.	Die Einschätzung wird nicht geteilt. (Siehe Stellungnahme der Verwaltung SD 19-11750)

43.57	- Der in den Unterlagen zum Bebauungsplan genannte Vorhabenträger existiert als juristische Person vermutlich nicht, die vertraglichen Beziehungen zwischen mutmaßlichem Vorhabenträger und Marktbetreiber sind unbekannt, der Durchführungsvertrag liegt nicht vor, es ist nicht erkennbar, ob der Vorhabenträger Zugriff auf das Grundstück hat und über die nötige Liquidität verfügt.	Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 43.2 bis lfd. Nr. 43.11
43.58	- Die äußere Erschließung des Supermarktgrundstücks über die Bundesallee ist unzureichend durchgeplant, die vorliegende Planung verschlechtert die Erreichbarkeit des bestehenden Versorgungszentrums.	s. Abwägung 13 „Erschließung“
43.59	- Im Verkehrsgutachten sind nach Auffassung des Unterzeichners wesentliche Einflüsse nicht berücksichtigt worden. Hierzu zählen die Auswirkungen des Berufsverkehrs auf die Besucherfrequenz des Supermarktes („coffee to go"), die Größe des Parkplatzes und die Verteilung der Verkehrsströme.	Die Einschätzung wird nicht geteilt (Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr.43.26).
43.60	- Das Lärmgutachten wirft methodische Fragen auf, die mit dem Gutachten nicht ausreichend beantwortet werden können (Änderung der Berechnungsmethode). Ferner ist die Prognose des Verkehrslärms nicht nachvollziehbar und hat möglicherweise wesentliche Faktoren nicht berücksichtigt.	Die Einschätzung wird nicht geteilt (Siehe Stellungnahme zu lfd. Nr. 43.37 ff.)
43.61	Der Bebauungsplan ist nach Auffassung des Unterzeichners in der vorgelegten Form aus formalen Gründen nicht beschlussreif. Das gesamte Vorhaben wird an diesem Standort in dieser Form nicht für realisierbar gehalten, weil wesentliche Fragen der Erschließung nicht geklärt sind und das Lärmgutachten nicht erkennen lässt, ob die Anforderungen des Lärmschutzes erfüllt werden. **Quellen** *Im folgenden werden diverse Quellen zitiert, die hier im einzelnen nicht wiedergegeben werden.*	Diese Einschätzung wird nicht geteilt.
43.62		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
44	**Stellungnahme Nr. 44** **Schreiben von *Name* vom 14.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
44.1	Einige zentrale Punkte sind bisher nicht überzeugend geklärt. *1. ökologische Stadt:* Das grüne Erscheinungsbild der Einfallstraße *Bundesallee* erfüllt bisher alle Ansprüche, die	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“

	gerade jetzt, in Zeiten des schnell wachsenden Umweltbewusstseins, an eine ökologisch lebenswerte Stadt gestellt werden. Bei Austausch einer Wiese gegen einen fabrikartig klotzigen Lebensmittelmarkt mit Autoparkflächen würde Braunschweig an dieser Stelle einen großen Schritt zurück machen. Das führte zurück in die Zeiten des „Brutal Modern", an die gerade jetzt eine vielbeachtete Ausstellung erinnert. Die Stadtplanung ist in den Zeiten des ständig wachsenden Bewusstseins für ökologische Anforderungen mehr denn je dazu aufgerufen, dieses Desaster zu verhindern.	
44.2	Der ökologische Ausgleich wird nur dem Buchstaben nach erfüllt, wenn eine Ausgleichsfläche für u.a. 13 Vogelarten weit entfernt, in Querum, errichtet wird.	s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“
44.3	*2. Zum Lärmschutz:* Es entspricht nicht jahrelanger Beobachtung des Marktes Görge, dass es nur 2 LKW-Lieferungen täglich geben soll. Wieso kann die Stadt solche Angaben nicht verifizieren anhand der Unterlagen betr. Wareneingang?	Für die Anlieferung sind neben 2 LKW-Lieferungen weitere 8 Lieferungen mit Kleintransportern prognostiziert.
44.4	Es ist nicht verfahrensgerecht, wenn die Angaben zum täglichen Kundenbesuch nur von Mitarbeitern der Fa. Görge gezählt wurden. Eine statistisch saubere Erhebung setzt Kriterien voraus, die den Mitarbeitern aus dem Lebensmittelhandel nicht bekannt sein können (eine Erhebung an bestimmten Tagen oder in Ferienzeiten z.B. kann einen gänzlich falschen Eindruck vermitteln).	s. Abwägung 20 „Kundenprognose“
44.5		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
45	**Stellungnahme Nr. 45** **Schreiben von BUND vom 17.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
45.1	Zum oben genannten Bebauungsplan nimmt der BUND Braunschweig auch im Namen des Landesverbands folgendermaßen Stellung: <u>Zu VII: Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Geltungsbereich B</u> Im Bericht „Erfassungen der Biotope, gefährdeten Pflanzenarten, Fledermäuse und Brutvögel und Maßnahmenvorschläge zum Artenschutz" ist folgendes zu lesen „...Die extern vorgesehenen Schaffungen und Aufwertungen von Gehölzbiotopen in der Gemarkung Querum sorgen für einen allgemeinen Ausgleich des Brutplatzverlustes von gehölz- und	Die Waldfläche im Geltungsbereich B befindet sich noch im Privatbesitz und wird mit Umsetzung des Bebauungsplanes in den Besitz der Stadt Braunschweig übertragen. Dazu hat der Investor die in den textlichen Festsetzungen beschriebenen aufwertenden Maßnahmen durchzuführen. Damit kann die bisher zulässige Rodung der Windwurffläche und deren forstwirtschaftliche Neubegründung verhindert sowie der jetzige schon naturschutzfachlich wertvolle Bestand erhalten werden. Mit den folgenden Maßnahmen wird dieser auf einer planierten Wiese aufgekommene Gehölzbestand durch

	bodenbrütenden Vögeln und für den Verlust an Jagdhabitaten von Fledermäusen." Die für diese Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Fläche eignet sich nicht als Ausgleich. Nachdem vor einigen Jahren dort offenbar Windbruch in einem zentralen Bereich aufgetreten ist, hat sich inzwischen durch natürliche Sukkzession ein vielgestaltiger Waldbereich entwickelt, indem auch einige Eichen aufgewachsen sind. Diverse Vögel finden hier einen guten Lebensraum, so dass eine Verbesserung durch die vorgeschlagenen Maßnahmen nicht zu erwarten ist. Wurde vor Festlegung auf der Ausgleichsfläche eine Erfassung der Fledermaus- und Brutvogelarten durchgeführt, um nachzuweisen, dass tatsächlich eine Verbesserung möglich ist? Die durchzuführenden Maßnahmen würden statt zu einer Verbesserung zu einem weiteren Eingriff führen!	- die Anlage von Kleingewässern für Amphibien, - die Begrenzung des Zutritts vom Hondelager Weg und vom Peterskamp sowie der gärtnerischen Nutzung von den Anliegern, - die Vervollständigung der standortheimischen Gehölzarten durch Anpflanzung sowie gezielte Pflege und Entwicklung (Einbringen/Herauspflegen von u.a. Stieleiche als prägende Baumart der alten Waldstandorte des nördlich angrenzenden Querumer Forstes) weiter als Grundlage für eine größere Biodiversität angereichert und aufgewertet. Noch entscheidender ist aber die Aufgabe der forstwirtschaftlichen Nutzung auf Dauer, so dass sich hier eine Urwaldparzelle entwickeln kann. Beide Aspekte werden den Bestand an Vogel- und Fledermausarten vergrößern, indem dann auch die Altersphase der Gehölze erhalten bleibt und nicht zuvor forstwirtschaftlich genutzt wird. Zudem hat diese Fläche eine Schlüssel-/Trittsteinlage südlich der BAB A 2 als eine von nur zwei verbliebenen wichtigen Waldvernetzungsachsen Querumer Forst zur Schunterniederung (die zweite nicht durch Bebauung zertrennte Achse liegt direkt an der BAB A 2 im Bereich Forststraße/Schlossberg). Damit wird der städtische Waldbesitz auf dieser Vernetzungsachse (lt. Biotopverbundkonzept) erweitert und arrondiert.
45.2	Ein sinnvoller Ersatz sollte ortsnah im Kanzlerfeld durchgeführt werden und z. B. Hecken- und Baumpflanzungen auf bisher naturfernen Flächen umfassen.	Bei der Entscheidung über eine geeignete Fläche für externe Ausgleichsmaßnahmen muss neben der grundsätzlich fachlichen Eignung auch die tatsächliche Verfügbarkeit berücksichtigt werden.
45.3	Darüber hinaus muss der Primärenergieverbrauch bei der Nutzung der Gebäude und der darin befindlichen Anlagen gemäß dem Stand der Technik minimiert sein und den Klimaschutzzielen entsprechen.	Die gesetztlichen Vorgaben für die energetisch relevanten Bauteile sind einzuhalten.
45.4		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
46	**Stellungnahme Nr. 46 Schreiben von Schülern der IGS Franzsches Feld vom 18.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
46.1	Wir die Schüler der IGS:FF gehen zu „Fridays for future“ und wir wollen nicht dass die große Wiese im Kanzlerfeld bebaut wird weil:	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“

	1. Wen die Wiese und die Bäume wegkommen können sie kein CO_2 mehr in Sauerstoff verwandeln und das trägt zum Klimawandel bei.	
46.2	2. Die Tiere und Insekten verlieren ihren Lebensraum und die Artenvielfalt geht zurück.	s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“
46.3	3. Den Kindern wird ein großer Raum zum Spielen weggenommen und es gibt kein Ersatz dafür. Hochachtungsvoll die Schüler der IGS:FF *unterschrieben von 24 Schülern*	s. Abwägung 12 „Bolzplatzersatz“
46.4		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
47	**Stellungnahme Nr. 47** **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** **Stilleweg 2, 30655 Hannover** **Schreiben vom 17.06.2019S**	**Stellungnahme der Verwaltung**
47.1	*Der Wortlaut des Schreibens ist identisch mit dem im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Schreiben vom 30.04.2019*	*Der Inhalt des Schreibens sowie eine entsprechende Stellungnahme der Verwaltung einschließlich eines Vorschlags zur Behandlung erfolgt in Anlage 6d (SD19-11742)*
48	**Stellungnahme Nr. 48** **Schreiben von *Name* vom 10.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
48.1	Wie Sie meiner Anschrift entnehmen können, zähle ich zu den unmittelbar Betroffenen der geplanten Baumaßnahme. Für mich bedeutet dieser Neubau einen gewaltigen Einschnitt im Alltagsleben, wenn ich statt auf Bäume und Rasenfläche demnächst auf Lärmschutzwand, Parkplatz und riesige Einkaufshalle blicke. Mir ist aber auch klar, dass sich aufgrund der Bedarfsanalyse solche Veränderung auf Dauer nicht verhindern ließ. Unser Leben ist in ständiger Veränderung und ich versuche dabei etwas mitzugestalten.	Wird zur Kenntnis genommen.
48.2	Ich habe mir die ausgelegten Planungen angesehen und den Umweltbericht eingehend durchgelesen. Darin ist von einem stattlichen Baumbestand die Rede. Wenn man es sich vor Ort anschaut, stehen hier einige ca.40 Jahre alte Linden, Eichen, jüngere Ahorne. Habe ich den Plan richtig gelesen, so sollen im nördlichen Bereich lediglich 4 Bäume entlang der Bundesallee erhalten bleiben. Im Moment befinden sich über 20 Bäume auf dem gesamten Areal. Da im nördlichen Bereich keine Parkflächen entstehen, sollte doch versucht werden dort soweit möglich(wegen der Einmündung) alle andern Bäume besonders die Linden zu erhalten. In der südöstlichen Ecke befindet sich ein alter Birnbaum, der im	s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“ s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“

	Frühling eine gr. Bienenweide ist und überhaupt nicht das Bauvorhaben beeinflusst und unbedingt erhalten werden sollte. Desgleichen sollte vor Ort abgeklärt werden, ob die gr. Linde (ebenfalls Bienenweide) im südlichen Bereich erhalten werden kann. Es ist heutzutage ja möglich baumschützend zu arbeiten. Im nördlichen Bereich gibt es ebenfalls eine gr. Eiche und Linde mit riesigen Baumkronen, die so viel dazu beitragen die Schadstoffemissionen zu verringern, wie die wenigen neugepflanzten Bäume in den nächsten 20 Jahren nicht. In dem Umweltgutachten wird bescheinigt, dass es zu deutlich höheren Lärm und Schadstoffemissionen durch die Nutzer des Parkplatzes kommen wird. Umso wichtiger ist es, jede Möglichkeit der Eindämmung zu nutzen, zumal es kostengünstiger ist einen Baum stehen zu lassen, als ihn zu fällen und neu zu pflanzen. Das Umweltbewußtsein der Menschen verändert sich rapide in der letzten Zeit. Und wenn es statt 63 Parkplätzen nur 61 gibt und vor den Bäumen ein Hinweisschild angebracht wird, auf dem die Menschen darüber informiert werden, dass dieser Baum weiterleben durfte um uns die Luft zu verbessern (kann man ja alles genau ausrechnen wieviel Kohlendioxid er schluckt und dafür CO_2 abgibt), sind sicherlich viele dankbar dafür (auch Tiere, die dort weiterleben dürfen). In direkter Nachbarschaft befindet sich ein Kindergarten, in dem den Kindern schon früh nahegebracht wird, wie wichtig die Natur ist und wo die Kinder Spaziergänge in den Wald machen. Auch für sie wäre es gut, wenn sie erleben dürften, dass dort etliche der gr. Bäume stehenbleiben dürfen.	
48.3	Lärmschutz ist für uns Anwohner sehr wichtig. Wäre eine grüne, heranwachsende Lärmschutzwand aus z.B. Hainbuche, Koniferen, Kirschlorbeer nicht sinnvoller und mehr staubschluckend? Gegossen und gepflegt werden müssen auch die Neuanpflanzungen an der geplanten Lärmschutzwand. Wer ist für diese Pflege zuständig und finanziert sie? Ich habe den Nabu in Braunschweig dazu auch um Rat gebeten.	Eine Hecke aus Hainbuchen, Koniferen oder Kirschlorbeer ist als Lärmschutzwand ungeeignet, weil sie kein ausreichendes Schalldämmmaß aufweisen kann. Im Übrigen sind Koniferen und Kirschlorbeer keine heimischen Arten und bieten wenig Nutzen für die heimische Tierwelt.
48.4	Eine andere Anregung wäre zu überdenken, ob eine Neupflanzung von Eichen so sinnvoll ist. Da die Stürme anscheinend auch in unseren Breiten heftiger werden und die Autodachbleche dünner, ist von regelmäßigen Schäden durch herabfallende Eicheln im Herbst zu rechnen. Wie wäre es mit Winterlinden, die in	Ein Pflanzgebot wurde ausschließlich für die externe Ausgleichsfläche festgesetzt und stellt mit den flankierenden Pflegemaßnahmen des vorhandenen Waldbestandes eine ökologisch sinnvolle Maßnahme und behutsame Ergänzung des Bestandes dar.

	der Blüte auch angenehmer duften für die Menschen, die dort einkaufen?	
48.5	Abschließend möchte ich Sie dringend bitten, doch einmal selbst hier vorbeizuschauen, weil es noch einmal ganz was anderes ist sich nur die Pläne anzuschauen oder die Bäume wirklich vor Ort zu erleben. Die hier gefällt werden sollen, sind größer und gesunder als viele der Silberahorne in der Jasperallee. Nur liegt das zentraler und ist mehr Menschen präsent. Ich hoffe sehr auf Ihre Unterstützung um wenigstens noch einige dieser schönen Bäume zu retten.	Es wurde im Vorfeld die Notwendigkeit und der Umfang der Baumaßnahmen erörtert und festgestellt, dass diese zur Sicherung der Nahversorgung erforderlich sind. Im Rahmen der Grundlagenermittlungen wurden die Bäume einzeln kartiert und die naturschutzrechtliche Wertigkeit ermittelt. Bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung wurde diese Wertigkeit als Basis für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs verwendet.
48.6		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.
49	**Stellungnahme Nr. 49** **Schreiben von *Name* vom 27.08.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
49.1	vor einiger Zeit wurde im Planungsausschuss des Rates der Stadt Braunschweig ein Gutachten vorgestellt, dass sich mit den Klimaperspektiven der Stadt Braunschweig beschäftigte. Die Verfasser kamen zu der Erkenntnis, dass die Versiegelung und Beseitigung von Grünflächen im Zuge der rasanten Klimaveränderung zu einer exzessiven Verschlechterung des Mikroklimas in Wohnquartieren der Stadt führen wird - somit auch im Wohnquartier Kanzleifeld. Eine Grünfläche geht unwiederbringlich verloren, der monströse Supermarkt zerstört die Lebensgrundlage zahlreicher Arten wie Buntspecht, Fledermaus, seltene Falter und viele andere. Das Mikroklima wird sich zu Ungunsten der Menschen verändern, so wie Sie es in dem Schreiben an mich zutreffend bezeichnen.	*Die Stellungnahme ging der Verwaltung 2 Monate nach der öffentlichen Auslegung zu.* s. Abwägung 10 „Klimaschutz und Umweltverträglichkeit“ s. Abwägung 11 „Ausgleichsmaßnahmen“
49.2	Der Supermarkt trägt zur Gewinnmaximierung eines bereits reichen Unternehmers bei, dient aber nicht dem Wohlergehen der Bürger. Aus Klimaschutzgründen, ist dieses absurde Projekt abzulehnen.	s. Abwägung 3 „Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und Grundstücksverkaufs“
49.3		**<u>Vorschlag der Verwaltung:</u>** Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11750
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
135. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig "Franz-Rosenbruch-Weg", Stadtgebiet zwischen der Bundesallee, Stauffenbergstraße und dem Franz-Rosenbruch-Weg

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	07.10.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	30.10.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	05.11.2019	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	12.11.2019	Ö

Beschluss:
1. "Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß den Anlagen Nr. 3 und Nr. 4 zu behandeln.

2. Für das oben bezeichnete Stadtgebiet wird die 135. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Braunschweig mit der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht in der anliegenden Fassung beschlossen."

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

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

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

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

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

Mit den vorliegenden Unterlagen wird der Verfahrensschritt zum Planbeschluss durchgeführt.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1:	Änderungsplan
Anlage 2:	Begründung mit Umweltbericht
Anlage 3:	Vorschlag zur Behandlung der im Verfahrensschritt gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
Anlage 4:	Vorschlag zur Behandlung der im Verfahrensschritt gemäß § 3 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen

Stadt Braunschweig

135. Änderung des Flächennutzungsplanes

Franz-Rosenbruch-Weg

Rechts-
grundlagen siehe Anlage

Anlagen Begründung

1 : 15 000 0 200 400 600 800 1000 m

S

o Verfahrensexemplar

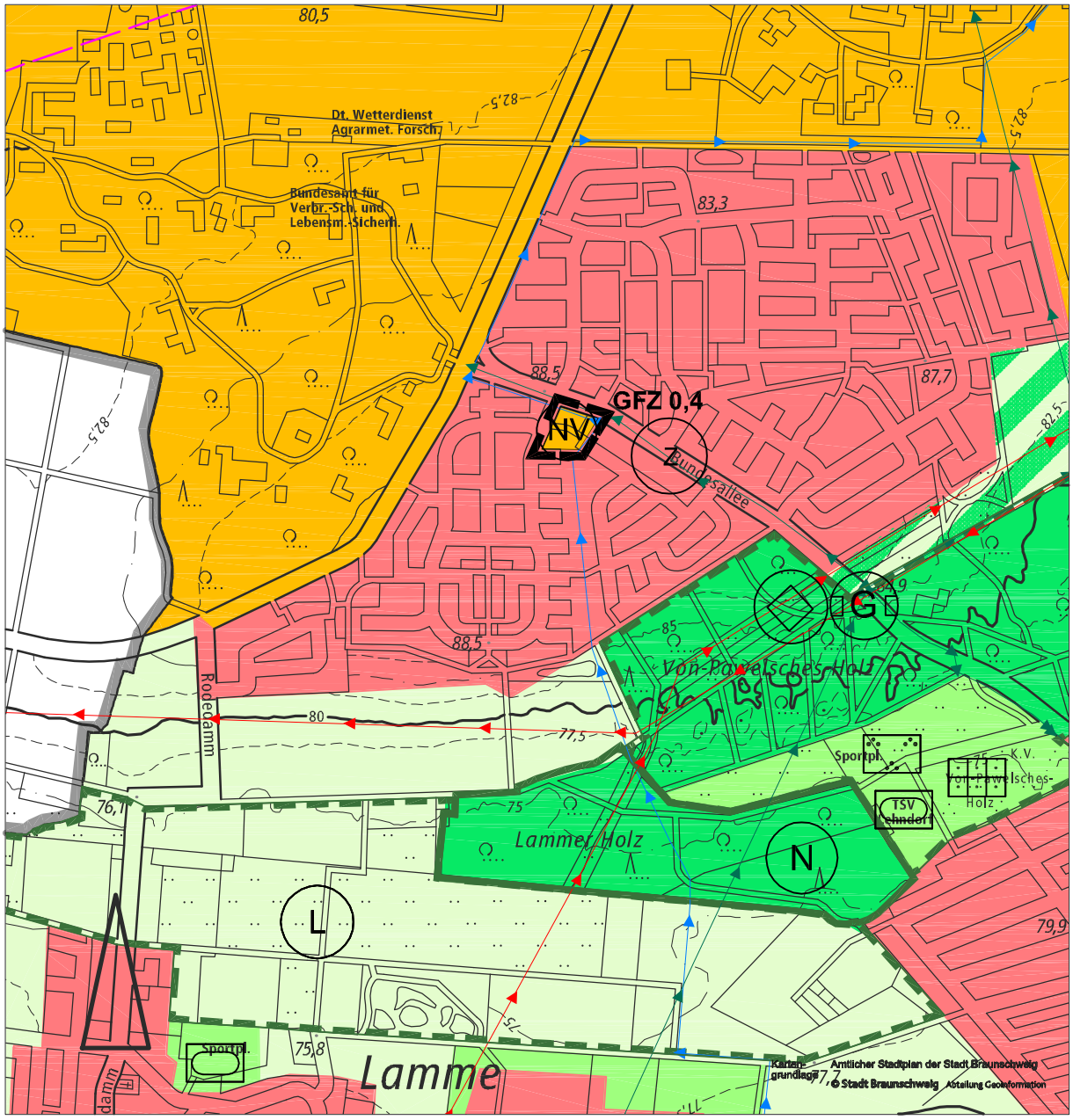
o Original

o Kopie

i.A.

Fachbereich
Stadtplanung und Umweltschutz
Abt. Verwaltung

o Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt



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

Planzeichenerklärung

- Grenze des Geltungsbereichs
- Sonderbauflächen
- NV Nahversorgung
- Hauptleitung Gas
- Hauptleitung Wasser

Stadt Braunschweig

Anlage 2

135. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Braunschweig
„Franz-Rosenbruch-Weg“
Begründung und Umweltbericht
Planbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1 Rechtsgrundlagen des Flächennutzungsplanverfahrens - 3 -

2 Gegenstand der Änderung - 4 -

3 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung - 6 -

4 Umweltbericht - 11 -

4.0 Präambel - 11 -

4.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung - 11 -

4.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung - 11 -

4.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung - 12 -

4.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen ..... - 12 -

4.3.2 Schutzgut Landschaft ..... - 13 -

4.3.3 Schutzgut Boden und Fläche ..... - 14 -

4.3.4 Schutzgut Wasser ..... - 16 -

4.3.5 Schutzgut Klima und Luft ..... - 17 -

4.3.6 Schutzgut Mensch ..... - 19 -

4.3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter ..... - 21 -

4.3.8 Wechselwirkungen ..... - 21 -

4.3.9 Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten ..... - 21 -

4.3.10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ..... - 21 -

4.4 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung - 22 -

5 Begründung der Darstellungen, Fazit - 23 -

6 Verfahrensablauf - 24 -

1 Rechtsgrundlagen des Flächennutzungsplanverfahrens
- Stand: **7. August 2019** -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

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

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)

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

1.8 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

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

1.9 Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP)

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

1.10 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

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

2 Gegenstand der Änderung

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

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

Es gelten die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Braunschweig in der Form der Bekanntmachung vom 06.10.2005 in seiner derzeit aktuellen Fassung. Darin ist der Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ mit einem Richtwert GFZ 0,4 für das allgemeine Maß der baulichen Nutzung dargestellt. Innerhalb der Bundesallee wird eine Hauptleitung für Gas und an der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Hauptleitung für Wasser dargestellt.
Darüber hinaus ist angrenzend an den Änderungsbereich das Symbol Zentrum für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen dargestellt, das sich auf verschiedene Einzelhandelsnutzungsstandorte im Nahbereich der Bundesallee bezieht.

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

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

Derzeitige Darstellungen FNP

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

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

Zukünftige Darstellungen FNP

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

Kartengrundlage Amtlicher Stadtplan der Stadt Braunschweig
Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

3 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

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

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

<u>Raumordnungsvorgaben</u>

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 Lehndorf-Watenbüttel der wohnortnahe Bedarf an Betreuungsplätzen gedeckt ist.

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

Einzelhandel

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

Im Planbereich ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.070 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 sortimentsspezifischen 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 nahersorgungsrelevanter 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, Beeinträchtigungsverbot) für das hier geprüfte Planvorhaben nicht zum Tragen.

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

Verkehrserschließung

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
- Lärmminderungsplan, 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)
- Geräuschimmissionsprognose 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 Prüfmethoden jeweils insbesondere für die Umweltmerkmale, die erheblich beeinflusst werden.

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

4.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Diese Maßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

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

4.3.2 Schutzgut Landschaft

4.3.2 a) Bestand

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

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

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

4.3.2 b) Prognose bei Durchführung der Planung

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

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

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

4.3.2 c) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

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

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

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

Diese Maßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

4.3.3 Schutzgut Boden und Fläche

4.3.3 a) Bestand

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

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

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

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich fast ausschließlich um offene, regelmäßig gepflegte Rasenflächen. Vorwiegend entlang der Grundstücksgrenzen liegen Gehölzflächen. Im Südwesten umfasst der 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 oberflächig 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 lokalklimatischen 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 klimaökologischen 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 Lärmemissonen 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 grünbestimmter Freiraumbereich mitten im Stadtgebiet von baulichen Strukturen umgeben ist.

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

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

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

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

5 Begründung der Darstellungen, Fazit

Sonderbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 2a BauGB
Die geplante Sonderbaufläche erhält die besondere Zweckbestimmung Nahversorgung. Ziel dieser Darstellung ist es, durch die Ansiedlung eines SB-Marktes auf der dem Nahversorgungszentrum südlich gegenüberliegenden Freifläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die langfristige Sicherung des Nahversorgungsstandortes im zentralen Bereich des Kanzlerfeldes zu schaffen.

Fazit:

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

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

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

6 Verfahrensablauf

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

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

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

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

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

Mit den vorliegenden Unterlagen wird der Verfahrensschritt zum Planbeschluss durchgeführt.

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

135. Änderung Flächennutzungsplan **angeschrieben am:** **18.12.2018**
Fristsetzung bis: **25.01.2019**

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

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

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

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

Nr.	Beteiligte Träger	Antwort vom:	Stellungnahme/Bemerkungen	Weiteres Vorgehen
19	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)			
33	Polizeiinspektion Braunschweig Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle			
34	Polizeiinspektion Braunschweig			
35	Regionalverband Großraum Braunschweig	15.01.2019	als für den Großraum Braunschweig zuständige Untere Landesplanungsbehörde und Träger der Regionalplanung nehme ich zu den o.g. Bauleitplänen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung: 1. Sachverhalt Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines Nahversorgers im Stadtteil Kanzlerfeld in Braunschweig zu schaffen. Eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgung soll festgesetzt werden. Geplant ist, den am David-Mansfeld-Weg gelegenen Supermarkt mit einer Verkaufsfläche (VKF) von ca. 690 m² an den gegenüberliegenden Planstandort Franz-Rosenbruch-Weg zu verlagern. Beabsichtigt ist eine Verkaufsflächengröße von insgesamt 1.070 m², davon entfallen max. 920 m² auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie max. 150 m² auf das Sortiment Drogerie/ Parfümerie. Die Errichtung eines Getränkemarktes (ca. 400 m² VKF) und weitere Dienstleistungsangebote sind für den Altstandort des EDEKA-Marktes geplant.	

Nr.	Beteiligte Träger	Antwort vom:	Stellungnahme/Bemerkungen	Weiteres Vorgehen
			Der Planstandort befindet sich innerhalb des Nahversorgungszentrums Kanzlerfeld/ David-Mansfeld-Weg im kommunalen Einzelhandelskonzept „Zentrenkonzept Einzelhandel" aus dem Jahr 2009 der Stadt Braunschweig. 2. Raumordnerische Beurteilung Als Untere Landesplanungsbehörde teile ich ihnen unter Bezug auf ihr Schreiben vom 22.09.2017 gemäß § 16 Nds. Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung (NROG) und unter Beachtung des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 (LROR) Abschnitt 2.3 und des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 (RROP) Abschnitt 2.1 mit, dass durch die o.g. Bauleitpläne in Bezug auf das Konzentrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 04 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 06 RROP), das Beeinträchtigungsverbot (Abschnitt 2.3 Ziffer 08 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 03 RROP), das lntegrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 01 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 07 Satz 1 RROP) und das Kongruenzgebot (grundzentral) (Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 02 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer4 Satz 1 RROP) keine raumordnerischen Bedenken bestehen. Bereits am 06.10.2017 habe ich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans Stellung bezogen. In einer weiteren Stellungnahme vom 07.10.2015 habe ich mitgeteilt, dass das Planvorhaben konform mit den Zielen der Raumordnung ist. Auf Grund des aktualisierten Verträglichkeitsgutachtens (Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung vom 31.01.2018) bleibt diese Aussage weiterhin bestehen und ich sehe die Ziele der Raumordnung als eingehalten.	**Kein Planerfordernis**

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

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

Stadt Braunschweig

Anlage 4
Stand: 26.06.2019

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

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

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

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

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

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

	Der aktuelle Bebauungsplan setzt für den westlichen Teilbereich der betreffenden Fläche, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und für den östlichen Teilbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz fest und definiert somit diese Fläche im zentralen Bereich des Ortsteiles Kanzlerfeld als Fläche hoher Nutzungsintensität.	
2.3	Einwände: In der Begründung für den Flächennutzungsplan wird nur darauf abgestellt, dass die Vorhaltung einer Fläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte" aufgrund der demographischen Entwicklung nicht mehr erforderlich ist, und dass zur Sicherung der Nahversorgung auf der fraglichen Fläche ein Supermarkt unter näher definierten Randbedingungen errichtet und betrieben werden können soll.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.
2.4	Eine Abwägung anderer Belange für die Nutzung dieser „Fläche im zentralen Bereich des Ortsteiles Kanzlerfeld" ist nicht erfolgt.	Unter Kapitel 4.3.10 in der Begründung mit Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung werden die Ergebnisse der Prüfung von Planungsalternativen aufgeführt. Bei einem Verzicht auf die Ausweisung von Sondergebietsflächen wäre die Chance vertan, eine verfügbare Fläche für den Bau eines Ersatzstandortes für den Nahversorger innerhalb des Ortsteils zu nutzen und damit langfristig die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern. 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. 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.
2.5	Auch wird unzureichend berücksichtigt, wie sich die Ansiedelung eines neuen Supermarktes auf die Entwicklung des bisherigen Versorgungszentrums auswirkt. Damit werden wesentliche Anforderungen an die Aufstellung von Flächennutzungsplänen nicht erfüllt.	In der gutachterlichen Untersuchung zur Erweiterung bzw. Verlagerung eines Supermarktes und zur Ansiedlung eines Getränkemarktes im Nahversorgungszentrum Kanzlerfeld wurde das Planvorhaben u.a. mittels einer Auswirkungsanalyse betrachtet. Bei einer Beschränkung des Planvorhabens bis zu maximal 920 m² Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs-/Genussmittel und maximal 150 m² im Sortiment Drogerie/Parfümerie, wie es im Bebauungsplan festgesetzt wird, ist die Funktionsfähigkeit der Zentren sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet nicht gefährdet. Das gilt auch für weiter vom Planstandort entfernte Einzelhandelsstandorte innerhalb und außerhalb der Stadt Braunschweig, d.h. auch für benachbarte Grundzentren und höherzentrale Orte. Weiterhin ist laut Gutachten festzustellen, dass das Planvorhaben den übergeordneten Zielen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels des Standortkonzeptes der Stadt Braunschweig nicht entgegensteht. Es trägt vielmehr zum Ziel der Sicherung und Stärkung eines zentralen Versorgungsbereiches im Stadtteil Lehndorf-Watenbüttel bei.
2.6	Es wird mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans als Vorbereitung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegen wesentliche Anforderungen für die Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Baugesetzbuch verstoßen:	Das Verfahren der Flächennutzungsplan-Änderung wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan OE 39 gemäß den Vorgaben des BauGB durchgeführt.

2.7	5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: *3.* die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung, *4.* die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, *7.* die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere *8.* die Belange *a)* der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher- nahen Versorgung der Bevölkerung, (7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegen- einander und untereinander gerecht abzuwägen.	Die Ausführungen zum § 1 BauGB sind bekannt und wurden im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans berücksichtigt.
2.8	Gegen das Abwägungsgebot wurde verstoßen, weil in der Begründung zum Flächennutzungsplan nur die Nutzungen der fraglichen Fläche als Kindertagesstätte (und Bolzplatz) gegen die Belange der Nahversorgung abgewogen wurden.	Siehe die Stellungnahme der Verwaltung unter **2.4**

2.9	Weitere Aspekte wurden nicht berücksichtigt. Hierzu zählen unter anderem die folgenden Punkte: - Nutzung dieser zentralen Fläche für die Betreuung älterer und behinderter Menschen. Die demographische Entwicklung der Einwohnerschaft des Kanzlerfeldes ist bekannt. Ein Bedarf an wohnortnaher Betreuung (Altenheim, Tagesstätte) ist klar erkennbar. Die fragliche Fläche ist die einzige freie, zentral gelegene Fläche im Kanzlerfeld, die dafür geeignet wäre.	Grundsätzlich wäre die Fläche zur Nutzung für die Betreuung älterer und behinderter Menschen geeignet. Mit einer solchen Nutzung würde diese zentrale Fläche im Ortsteil Kanzlerfeld jedoch nur einem beschränkten Teil der Bewohner einer bestimmten Altersklasse dienen. Bei der Umsetzung des Planvorhabens wird durch die langfristige Sicherung der wohnortnahen Versorgung ein wesentlich größerer Teil der Bevölkerung im Ortsteil profitieren.
2.10	- Erhalt und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Der bisherige Supermarkt im Versorgungszentrum im Kanzlerfeld spielt eine zentrale Rolle für den ganzen Bereich. Wenn dieser verlagert wird, ist u.U. mit erheblichen Auswirkungen auf die anderen Angebote zu rechnen (Verödung). Dieser Wegzug eines „Ankermieters", wie er im Falle einer Einkaufspassage genannt würde, hätte Auswirkungen, die hätten berücksichtigt werden müssen. Die vagen Ankündigungen des Supermarktbetreibers haben keine rechtlich verbindliche Bedeutung.	Das Planvorhaben wird laut gutachterlicher Aussage vielmehr der Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches beitragen. Siehe auch die Stellungnahmen der Verwaltung unter **1.5** und **2.5**
2.11	- Nutzung der zentralen Fläche für Verkehrszwecke Die Weiterführung der Straßenbahn bis ins Kanzlerfeld wird derzeit planerisch vorbereitet. Werden hierfür Verkehrsflächen benötigt (Wendeschleife)? Auch hier fehlt also eine Abwägung des Flächenbedarfs hinsichtlich künftiger, sich bereits konkretisierender möglicher Bedarfe.	Im parallelen Bebauungsplan wird der projektierte Ausbau der Stadtbahn berücksichtigt (siehe Kapitel 5.5. der Begründung des Bebauungsplans).
2.12	Ferner erhält der Unterzeichner seine im Schreiben vom 30.01.2017 genannten Einwände zu dem Thema städtebauliche Aspekte (Abschnitt 7) aufrecht.	Das genannte Schreiben wird im Anschluss an die Stellungnahme Nummer 2 als **Stellungnahme Nummer 2a** aufgeführt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.
2.13	Den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB zur Abwägung unterschiedlicher Belange bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen dieser Änderung also kaum bzw. völlig unzureichend Rechnung getragen.	Mittels der Beteiligungsschritte der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) und § 3 (2) BauGB und der Behörden gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauGB wurde für die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung das Abwägungsmaterial zusammengestellt. Alle hier vorgebrachten Belange werden im Verfahren berücksichtigt bzw. zum Planbeschluss in der Abwägungstabelle mit jeweils einem Vorschlag der Verwaltung dem Rat zur Beratung vorgelegt.

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

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

	am Saarplatz, der von dem gleichen Betreiber des Standortes Kanzlerfeld geführt wird, abgesichert, beginnend mit dem Tag der Eröffnung des neuen Marktes im Kanzlerfeld. Diese und weitere Formulierungen in der Begründung werfen Fragen auf: - Wer ist der Eigentümer der fraglichen Grundstücke, der Vorhabensträger oder der künftige Marktbetreiber? - In welcher Beziehung stehen Vorhabensträger als direkter Vertragspartner der Stadt und Marktbetreiber zueinander? - Welche Bindungswirkung kann ein Vertrag (der Durchführungsvertrag) zwischen Stadt und Vorhabensträger im Hinblick auf die betrieblichen Aktivitäten des Marktbetreibers entfalten? Grundsätzlich ist zu fragen, ob die Voraussetzungen für die Aufstellung und Verabschiedung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überhaupt gegeben sind: - Wenn der Vorhabensträger nicht der Grundstückseigentümer sein sollte (worauf der Formulierung in der Begründung hindeutet), so stellt sich die Frage, ob der Vorhabensträger rechtlich überhaupt in der Lage ist, die Aufstellung eines vorha- benbezogenen Bebauungsplanes zu beantragen. - Wenn Vorhabensträger und Betreiber nicht die gleiche juristische oder natürliche Person sind, und die vertraglichen Beziehungen zwischen diesen beiden Guristi- sche oder natürlichen) Personen nicht bekannt sind, so stellt sich die weitere Frage, ob die Voraussetzungen für den Abschluss eines Durchführungsvertrages überhaupt gegeben sind. Eine kurze Internetrecherche des Unterzeichners zu den Akteuren ergab folgendes: - Betreiber des bisherigen Supermarktes ist die Görge Discount GmbH (Internetseite: www .goergemarkt.de). - Als Ansprechpartner auf der Internetseite der Görge Discount GmbH firmieren Otto	

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

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

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

	Vorhabenträger, die aber als juristische Person (siehe oben) nicht existiert. Im Schriftfeld fehlt der Hinweis auf den Vorhabenträger. Lagepläne und Ansichten dokumentieren das Vorhaben klar, Details der Planung, zum Beispiel die Lärmschutzmaßnahmen, fehlen jedoch. Gravierender ist jedoch das Fehlen des Durchführungsvertrages in den ausgelegten Unterlagen. In der Begründung des Bebauungsplanes wird sechsmal auf den Durchführungsvertrag verwiesen, der wesentliche Regelungen zum Bau und Betrieb des Supermarktes enthalten soll. Es kann jedoch nicht geprüft werden, wie der Durchführungsvertrag tatsächlich gestaltet worden ist oder gestaltet werden soll. Außerdem ist unklar, mit wem der Durchführungsvertrag eigentlich geschlossen werden soll - mit dem Vorhabenträger oder dem späteren Markbetreiber. Wie in den Erläuterungen des Planungsbüros TB 1 Markert (2019) ausgeführt wurde, muss der Durchführungsvertrag jedoch vor dem Satzungsbeschluss vorliegen. Einwände: Der Durchführungsvertrag ist nicht Bestandteil der ausgelegten Unterlagen und kann deshalb nicht beurteilt werden. Weil im Durchführungsvertrag aber wesentliche Regelungen hinsichtlich des Nachbarschaftsschutzes aufgenommen werden sollen, müssen diese Festlegungen der Öffentlichkeit bekannt sein, und dem Rat der Stadt vor der Beschlussfassung vorliegen. In diesem Zusammenhang sei auf die beiden folgenden Gerichtsurteile verwiesen: - VGH Baden-Württemberg - Urteil, 5 S 1635/00 vom 14.11.2002 - Sächsisches OVG - Urteil, 1 D 18/06 vom 07.12.2007 In diesen beiden Urteilen wird noch einmal betont, dass ein vorhabenbezogener Bebau-	

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

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

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

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

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

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

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

	eine Bewegung). Mit dieser Reduktion allerdings werden ungünstige Bedingungen auf dem Parkplatz gerade nicht erfasst. Im Rahmen eines Methodenvergleich wäre es außerdem wünschenswert, wenn die nach dem getrennten Verfahren ermittelten Gesamt-Beurteilungspegel aus dem Parkverkehr für ausgewählte Immissionsorte dem Gesamt-Beurteilungspegel gegenüber gestellt worden wären, der sich nach dem Normalverfahren ergeben hätte. Gerade weil diese Berechnungen vorlagen, hätte dies viel zur Akzeptanz der Berechnungen nach dem Sonderfall beitragen können, die allem Anschein nach zu wesentlich günstigeren Ergebnissen geführt haben. Der Unterzeichner schlägt dem Referat Bauordnung der Stadt Braunschweig vor, diesen methodischen Vergleich der Berechnungsansätze im Interesse der Anwohner nachzufordern, und die getroffenen Berechnungsannahmen kritisch zu hinterfragen. Gravierend ist ferner, dass im Lärmgutachten nicht berücksichtigt wurde, wie sich der Verkehr über den Tag verteilt. Es sei in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf die Abbildung 2-4 des Verkehrsgutachtens verwiesen. Wie diese Abbildung, die Ganglinie im Quell- und Zielverkehr des Verbrauchermarktes Kanzlerfeld, aufzeigt, ist das Verkehrsaufkommen sehr unterschiedlich über den Tag verteilt. In Spitzenstunde betrug die Zahl der Fahrzeugbewegungen 11,2 % aller Bewegungen, während der Tagesdurchschnitt von 06:00 - 22:00 Uhr bei 6,25 % legen würde, setzte man Gleichverteilung voraus. Es stellt sich die Frage, ob ein mittlerer Ansatz von 9 % der täglichen Bewegungen in der Zeit von 09:00 Uhr bis 19:00 Uhr wie im Lärmgutachten sachgerecht ist. Richtiger erscheint es, im Lärmgutachten die Spitzenstunden abzudecken und mit Werten von ca. 11 % des Tagesverkehrs zu arbeiten, wodurch sich die Zahl der für die Ermittlung der Lärmbelastungen maßgeblichen Bewegungen auf dem Parkplatz um ca. 26 % erhöhen würde (110 Bewegungen gemäß Abbildung 2-4 statt 87 nach Lärmgutachten). Schließlich sei auf die anderen Punkte verwiesen, die bei der Bewertung des Verkehrsgutachtens in Abschnitt 5 dieses Schreibens vom	

	Unterzeichner angesprochen wurden. Es steht zu erwarten, dass gerade in den Spitzenzeiten die Kundenzahlen deutlich höher als erwartet ausfallen werden, wodurch die Zahl der Fahrzeugbewegungen überproportional steigen wird. Eine deutliche Steigerung der Kundenzahlen zu diesen Spitzenzeiten würde auch zu erheblichen Problemen bei der Parkplatzfindung führen, wodurch sich auch die Anzahl und Dauer der „Suchfahrten" vergrößern wird. Diese Überlagerung wird durch die Lärmstudie nur unzureichend abgebildet. Nach der Bewertung der Ansätze zur Erfassung des Gewerbelärms werden als nächstes die Berechnungen zum Verkehrslärm betrachtet. Im Unterschied zu dem Lärmgutachten vom 29.07.2016 wurden in dem jetzt vorliegenden Lärmgutachten richtigerweise auch die Auswirkungen des Verkehrslärms bewertet, wie dies im Urteil des VGH Baden-Württemberg 5 SA 1444/10 vom 02.08.2012 auch gefordert wird. Allerdings kann die Qualität der Geräuschimmissionsprognose hinsichtlich der Auswirkungen des Straßenverkehrslärms nicht beurteilt werden, weil wesentliche Angaben in dem Gutachten nicht enthalten sind und unter Umständen erforderliche Korrekturen an den Berechnungsansätzen entweder nicht vorgenommen oder nicht ausgewiesen wurden. Im Einzelnen sind nach Auffassung des Unterzeichners die folgenden Punkte, die sich alle auf die Stauffenbergstraße beziehen, kritisch zu hinterfragen: - Verteilung des Kundenverkehrs Eine Verteilung des Kundenverkehrs im Verhältnis 30 % Stauffenbergstraße und 70 % Bundesallee erscheint zu den Spitzenstunden nicht sachgerecht, wie in Abschnitt 5 dieser Stellungnahme dargelegt wurde. Es ist nach den Erfahrungen des Unterzeichners als Bewohner des Quartiers zu vermuten, dass der Anteil des abfließenden Verkehrs über die Stauffenbergstraße höher sein wird. Damit würde sich auch der Verkehrslärm auf der Stauffenbergstraße erhöhen.	

	Keine Berücksichtigung des Verkehrslärms in Spitzenzeiten Hierzu sei auf die obigen Ausführungen verwiesen. - Keine Berücksichtigung von Parkverkehr in Spitzenzeiten Es ist wegen der relativ geringen Anzahl an Stellplätzen auf dem Gelände des Supermarktes mit Parkverkehr in der Nachbarschaft zu rechnen. Dieser Verkehr wurde im Lärmgutachten nicht abgebildet. - Zusätzlicher Verkehrslärm bei der Ein- und Ausfahrt Lärm, der beim Ein- und Ausfahren auf bzw. aus dem Parkplatz entsteht, ist der Gewerbefläche nicht zuzurechnen, sondern zählt als Verkehrslärm. Die Studie enthält keine Hinweise darauf, wie diese Abbrems- und Beschleunigungsvorgänge bei der Lärmermittlung sowohl für den LKW- als auch für den PKW-Verkehr rechnerisch erfasst wurden. Erforderlich ist es in jedem Fall, diese Lärmquelle adäquat nachzubilden. Eine Linienquelle, die ein gleichmäßiges Fahrverhalten darstellt, ist hierfür jedoch nicht geeignet. Zu prüfen wäre, ob die Ansätze für den Parklärm auf die Ausfahrten übertragen wären können. Sollte dies nicht berücksichtigt worden sein, wäre eine erhebliche Lärmquelle nicht erfasst worden. - Wartezeiten vor der Lichtsignalanlage Insbesondere in den Spitzenstunden, aber auch an den sonstigen Stunden des Tages muss damit gerechnet werden, dass es zu Wartezeiten vor der Lichtsignalanlage Stauffenbergstraße/Bundesallee kommt. Die Studie hat nicht dargelegt, wie sich diese - ggf. verlängerten - Wartezeiten auf den Verkehrslärm auswirken werden. Der Ansatz einer Linienquelle für fließenden Verkehr wäre in jedem Fall nicht sachgerecht. Gemäß der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BlmSchV) wäre bei der Berechnung des Beurteilungspegels ein Zuschlag „K"	

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

	Im Ergebnis wird eine besser nachvollziehbare und begründete Geräuschimmissionsprognose gefordert. Dies ist umso dringlicher, weil bei den vorherigen Berechnungen aus dem Jahr 2016 die Beurteilungspegel zum Teil nur äußerst knapp und nur in Verbindung mit weit- reichenden Maßnahmen zur Lärmminderung unterschritten wurden.	
	5. Fazit Der ausgelegte Bebauungsplan weist formale und materielle Mängel auf: - Der Flächennutzungsplan, aus dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelt werden muss, entspricht wegen mangelnder Abwägungen mit anderen Belangen nicht den Anforderungen.	Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu **2.13**
	- Der in den Unterlagen zum Bebauungsplan genannte Vorhabenträger existiert als juristische Person vermutlich nicht, die vertraglichen Beziehungen zwischen mutmaßlichem Vorhabenträger und Marktbetreiber sind unbekannt, der Durchführungsvertrag liegt nicht vor, es ist nicht erkennbar, ob der Vorhabenträger Zugriff auf das Grundstück hat und über die nötige Liquidität verfügt. - Die äußere Erschließung des Supermarktgrundstücks über die Bundesallee ist unzureichend durchgeplant, die vorliegende Planung verschlechtert die Erreichbarkeit des bestehenden Versorgungszentrums. - Im Verkehrsgutachten sind nach Auffassung des Unterzeichners wesentliche Einflüsse nicht berücksichtigt worden. Hierzu zählen die Auswirkungen des Berufsverkehrs auf die Besucherfrequenz des Supermarktes („coffee to go"), die Größe des Parkplatzes und die Verteilung der Verkehrsströme. - Das Lärmgutachten wirft methodische Fragen auf, die mit dem Gutachten nicht ausreichend beantwortet werden können (Änderung der Berechnungsmethode). Ferner ist die Prognose des Verkehrslärms nicht nachvollziehbar und hat mög-	Die Inhalte der Stellungnahme beziehen sich auf den Bebauungsplan im Parallelverfahren. Auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung ist eine Berücksichtigung dieser Inhalte nicht möglich. Im Rahmen des Abwägungsvorgangs des Bebauungsplans werden die Aussagen geprüft.

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

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

	Grundstück ist für dieses Bauvorhaben eindeutig zu klein. - Ein neuer Markt ist nicht notwendig, da die Nahversorgung gegeben ist. - Das Grundstück für das geplante Bauvorhaben ist eindeutig zu klein. - Der Wegfall einer intakten Grünfläche muss vermieden werden. - Der fehlende Abstand zum Wohngebiet ist nicht tragbar. - Die geplante überdimensionale Supermarkthalle passt nicht in dieses reine Wohngebiet. - Eine Flächenversiegelung durch Parkplätze ist nicht mehr zeitgemäß. - Die Lärmemission u.a. durch das Rolltor im reinen Wohngebiet ist zu hoch. - Die Parkplätze sind zu eng zugeschnitten. - Die Anwohner werden über eine Mauer abgetrennt. - Die zukünftige sich entwickelnde Verkehrssituation ist nicht objektiv bzw. auf das Vorhaben bezogen (Vollversorger) eingeschätzt. - Das Verkehrskonzept nicht tragbar, da die Stauffenbergstrasse, als einziger Zu - und Abgang für das komplette Wohngebiet, zusätzlich belastet wird. - An der Kreuzung befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Kindergarten. Diese Kreuzung wird zukünftig stark befahrenen und stellt ein Sicherheitsrisiko dar. Eine Querung (Zebrasteifen oder ähnliches) wird hier nicht ausreichend sein. - Der An- und Abfahrtsverkehr muss komplett über die Bundesallee abgewickelt werden. - In zentraler Lage des Kanzlerfeldes gibt es keine Freifläche für eine Notfallrettung per Hubschrauber. - Eine Ausgleichsfläche in Querum ist als Alternativstandort kein Ersatz für den Bolzplatz im Kanzlerfeld anzusehen. - Ist es wirklich im Sinne der Stadtplanung bei Wegfall des Ankermieters ein ödes, leerstehendes, verfallendes Einkaufszentrum entstehen zu lassen?	
		<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung der Planunterlagen

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

	zur Begründung herangezogen, dass der neue Standort als Ergänzung zum bestehenden Zentrum (kurz Altimmobilie) gedacht wird. Auch das Einzelhandelsgutachten von Acosta betrachtet den geplanten neuen Markt in Verbindung mit der Altimmobilie. Beide Immobilien werden vom gleichen Betreiber betrieben. Im Einzelhandelsgutachten und auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine komplementäre Nutzung auch mit Lebensmittelmärkten an beiden Standorten berücksichtigt. Das bedeutet, derselbe Betreiber kann künftig die Nahversorgung künftig auf den 670 m² der Altimmobilie und den 1070 m² der Neuimmobilie betreiben. Er verfügt somit insgesamt über eine Verkaufsfläche von 1740m², nennt sich allerdings dennoch Nahversorger und bei der Begründung zu den diesbezüglichen Einwendungen wird dahingehend argumentiert, dass die Altimmobilie nicht Gegenstand des Bauvorhabens sei. An anderer Stelle wird argumentiert, die Altimmobilie sei nicht im Eigentum der Stadt, daher könnten dort keine Vorgaben gemacht werden. Durch den Verkauf des Grundstücks an einen Investor wird allerdings genau diese Aufgabe der Stadt der Sicherung der Nahversorger wieder in das Wohl und Wehe eines Privateigentümers übergeben. Der Marktbetreiber sichert im Rahmen des Kaufvertrages den Fortbestand des Lebensmittelmarktes in Lehndorf für 10 Jahre nach Eröffnung des neuen Marktes zu. Das mag mittelfristig gut sein, langfristig wird aber dann aus den gleichen Gründen, mit denen jetzt argumentiert wird, dass die Wirtschaftlichkeit des Marktes nur bei einer Mindestgröße von 1000 m² gegeben sei, der Markt in Lehndorf verschwinden. Wenn die Nahversorgung so wichtig erscheint, dass der im integrierten Stadtentwicklungskonzept priorisierte Schutz unversiegelter Flächen aufgegeben wird und auch Beeinträchtigungen der Umwelt mit der Notwendigkeit zur Schaffung einer Ausgleichsfläche zu Gunsten des Nahversorgers abgewogen wird, bleibt unverständlich, warum die Stadt dieses wertvolle Grundstück verkauft und nicht an einen Lebensmittel- Nahversorger verpachtet, um langfristig die Nahversorgung zu sichern.	Bei der Einzelhandelsuntersuchung werden nicht alle Flächen sämtlicher Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe betrachtet, sondern nur die der Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe. Im aktualisierten Einzelhandelsgutachten wurden die geplanten Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe am Altstandort und des neuen Standortes in Summe betrachtet. Die planungsrechtlich zulässige und mögliche Nutzung am Altstandort ist bei der konzeptionellen Betrachtung des gesamten Nahversorgungsbereiches im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens betrachtet worden. Ein Getränkemarkt ist nach derzeitigem Planungsrecht zulässig. Die Immobilie befindet sich in privatem Eigentum. Eine konkrete Steuerung der tatsächlichen Nachnutzung ist von Seiten der Stadt nur über den Rahmen des vorhandenen Planungsrechtes möglich.

	Als dritten Punkt möchte ich die Funktionsfähigkeit des geplanten neuen vierarmigen Vollknotens in der Wegbeziehung neuer Markt - Krukenbergstraße -Bundesallee ansprechen. Die Verwaltung zitiert bei der Funktionsfähigkeit laut Verkehrsgutachten die Qualitätsstufen des Handbuchs für die Qualität von Straßenanlagen, (die von A ausgezeichnet bis F völlig ungenügend reichen) dass der geplante Knoten laut Verkehrsgutachten Stufe B erreiche, schränkt aber gleichzeitig ein, dass wenn in Realität nur Stufe D erreicht würde, dies der Mindestqualität entspräche (S.104 Punkt 27.9 von SD 18-09724, Anlage 7b). Ich gebe daher zu bedenken, für eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von 670 auf 1070 m² wird an ein reines Wohngebiet ein Verkehrsknoten von Mindestqualität in Kauf genommen. Zu bedenken ist darüber hinaus, dass die geplanten Kundenströme auf Hochrechnungen nach Bosserhoff mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens um 10 % zu rechnen sei (S.30, Punkt 1.57 SD 18-09724 Anlage 7a). Nun stelle man sich vor: Belieferung ab 7.00 Uhr, Berufsverkehrspeak und dann Verkehrsströme über diesen Vollknoten parallel zu dem Vollknoten an der Julius Leber Straße, aus dem die LKW´s ebenfalls in beide Richtungen stadtein und -auswärts abbiegen, die Pendler auf Wendeburg, Bortfeld, Lamme und vierarmige Ein- und Ausbiegungen von PKW´s und die Bewohner des Kanzlerfeldes in diesem Bereich, die Schulkinder, die hier per Rad unterwegs sind usw. Verstärkung des morgendlichen Staus und damit verbunden Lärm und Schadstoffemissionen. Die Funktionsfähigkeit dieses Vollknotens wird zusätzlich erschwert, wenn das Straßenausbahnkonzept umgesetzt wird, dann behindert zusätzlich der Bahnverkehr, der ja dann Vorrang hat, den Verkehrsfluss. Argumentiert wird von der Verwaltung in Hinblick auf die Straßenbahn, dass es hier noch kein Planfeststellungsverfahren gäbe. (S .109 Punkt 34.4 SD 18-09724 Anlage 7c) und nur bekannt wäre, dass dann eine zusätzliche Ampel errichtet werden müsse. Der Wegfall des Sportplatzes widerspricht dem Masterplan Sport des integrativen Stadtentwicklungskonzeptes. Die Aufgabe der Vorhaltefläche Kindergarten widerspricht dem Stadtentwicklungskonzept zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf mit Schaffung von Betreuungsplätzen.	Die Inhalte der Stellungnahme beziehen sich auf das für den Bebauungsplan im Parallelverfahren aktualisierte Verkehrsgutachten. Auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung ist eine Berücksichtigung dieser Inhalte nicht möglich. Im Rahmen des Abwägungsvorgangs des Bebauungsplans werden die Aussagen geprüft.

	Die Nichtberücksichtigung der Straßenbahn konterkariert das Stadtentwicklungskonzept Mobilität Die Versiegelung einer Grünfläche von 4840 m² mit einer GRZ von 0,8 widerspricht dem im ISEK genannten Grünen Erbe mit Erhalt von Grünflächen. Der Verkauf des wertvollen Grundstücks in zentraler Lage zu einem unbekannten Preis reduziert das Infrastrukturvermögen der Stadt und verhindert im Vergleich zu einer Verpachtung eine langfristige Sicherung der Lebensmittelnahversorgung in städtischer Hand. Die Aufgabe der Vorhaltefläche Kindergarten nimmt der Stadt eine weitere wichtige Fläche zur Sicherung der Kinderbetreuung durch einen städtischen Träger. Dennoch freue ich mich, dass das äußere Erscheinungsbild des Marktes sich in der neuen Planung deutlich verbessert hat und für die verlustige Grünfläche ein Ausgleich geschaffen wird. Ich bitte den Rat der Stadt, meine Einwände zuprüfen und in Ihr Abwägeergebnis einfließen zu lassen.	
		<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung der Planunterlagen.
5	**Stellungnahme Nr. 5** **Schreiben vom 17.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
	auch die Vierte Auslegung Supermarktneubau Kanzlerfeld hat mich nicht überzeugen können. Trotz einiger Verbesserungen bestehen die wesentlichen Probleme nach wie vor: Deshalb erhebe ich erneut Einwendungen zu dem Bau. - Kein Ersatz für den Bolzplatz - Wegfall der Grünfläche - Monströse Supermarkthalle und Flächenversiegelung durch Parkplätze - Fehlender Abstand zum Wohngebiet - drohende Verödung des Stadteilzentrums - Verkehrschaos im Bereich Bundesallee/Stauffenbergstr... Ganz offensichtlich ist das Grundstück zu klein für das Bauvorhaben, aber man möchte es mit aller Machtdurchsetzen. Das ist zumindestens mein Eindruck.	Die Inhalte der Stellungnahme beziehen sich auf den Bebauungsplan im Parallelverfahren. Auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung ist eine Berücksichtigung dieser Inhalte nicht möglich.
		<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung der Planunterlagen

6	**Stellungnahme Nr. 6 Schreiben vom 16.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
	im Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. nach § 4a Abs. 3 BauGB betreffend des Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanverfahrens „Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39 nehme ich als nicht direkt betroffener Anwohner zu den erneut ausgelegten Planungsunterlagen noch einmal im folgenden Stellung: Bei der Durchsicht der Unterlagen ist mir aufgefallen, dass die bislang eingebrachten Stellungnahmen bei der Überplanung nur unzureichend berücksichtigt wurden. Das es zu einer mittlerweile vierten Auslegung kommt, zeigt, dass hier um jeden Preis auf einer viel zu kleinen Fläche etwas realisiert werden soll, was gar nicht tragfähig ist. Das Grundstück ist für dieses Bauvorhaben eindeutig zu klein. Weiterhin ist das Verkehrskonzept nicht tragbar, da die Stauffenbergstrasse, als einziger Zu - und Abgang für das komplette Wohngebiet, zusätzlich belastet wird. Auch die Verkehrssituation auf der Bundesallee mit fehlenden Abbiegesteifen nach links ist nicht sinnvoll zu Ende geplant. Weiterhin kann ich nicht akzeptieren, dass die Ausgleichsfläche nach Querum verlegt wurde. Soll man für Freizeitaktivitäten zweimal quer durch die ganze Stadt Braunschweig fahren? Wie sieht dies hier mit einer nachhaltigen C02-Bilanz aus? Der Betreiber eines zukünftigen Marktes im Braunschweiger Ortsteil Kanzlerfeld sollte auf eine gewisse Akzeptanz der Bevölkerung setzen. Die Kanzlerfelder sind nicht gegen den Markt an sich, sondern nur gegen die geplante Ausgestaltung und die entstehende Verkehrssituation. Daher sollten die Sorgen und Nöte der potentiellen Kunden berücksichtigt werden und über folgende Fragen noch einmal ernsthaft nachgedacht werden: • Ein neuer Markt ist nicht notwendig, da die Nahversorgung gegeben ist. • Das Grundstück für das geplante Bauvorhaben ist eindeutig zu klein.	Die Inhalte der Stellungnahme beziehen sich auf den Bebauungsplan im Parallelverfahren. Auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung ist eine Berücksichtigung dieser Inhalte nicht möglich.

	• Der Wegfall einer intakten Grünfläche muss vermieden werden. • Der fehlende Abstand zum Wohngebiet ist nicht tragbar. • Die geplante überdimensionale Supermarkthalle passt nicht in dieses reine Wohngebiet. • Eine Flächenversiegelung durch Parkplätze ist nicht mehr zeitgemäß. • Die Lärmemission u.a. durch das Rolltor im reinen Wohngebiet ist zu hoch. • Die Parkplätze sind zu eng zugeschnitten. • Die Anwohner werden über eine Mauer abgetrennt. • Die zukünftige sich entwickelnde Verkehrsituation ist nicht objektiv bzw. auf das Vorhaben bezogen (Vollversorger) eingeschätzt. • Die Stauffenbergstrasse als einziger Zu - und Abgang für das komplette Wohngebiet wird überlastet. • An der Kreuzung befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Kindergarten. Diese Kreuzung wird zukünftig stark befahrenen und stellt ein Sicherheitsrisiko dar. Eine Querung (Zebrasteifen oder ähnliches) wird hier nicht ausreichend sein. • Der An- und Abfahrtsverkehr muss komplett über die Bundesallee abgewickelt werden. • In zentraler Lage des Kanzlerfeldes gibt es keine Freifläche für eine Notfallrettung per Hubschrauber. • Eine Ausgleichsfläche in Querum ist als Alternativstandort kein Ersatz für den Balzplatz anzusehen. Ist es wirklich im Sinne der Stadtplanung bei Wegfall des Ankermieters ein ödes, leerstehendes, verfallendes Einkaufszentrum entstehen zu lassen? Viele Kanzlerfelder kaufen sehr gerne in dem bestehenden Markt ein, da der Markt Atmosphäre hat, persönlich ist und man alles bekommt was man braucht. Ich möchte sie als Stadtplaner daher bitten, noch einmal mit der Firma Görge in einen Diaiog zu gehen mit dem Ziel das bestehende Nahversorgungszentrum gezielt aus- und umzubauen, um die Attraktivität noch zu erhöhen. Damit würden sie eine gute Lösung für das gesamte Kanzlerfeld erreichen.	
		<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung der Planunterlagen

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

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

	Flächennutzungsplan nur die Nutzungen der fraglichen Fläche als Kindertagesstätte und Bolzplatz gegen die Belange der Nahversorgung abgewogen wurden. Nicht berücksichtigt wurden unter anderem die folgenden Punkte: - Nutzung dieser zentralen Fläche für die soziale Betreuung älterer und behinderter Menschen Bisher verfügt das Kanzlerfeld über keinerlei Einrichtungen für die wohnortnahe Betreuung älterer oder behinderter Menschen. Der entsprechende Bedarf ist gegeben und steigt mit zunehmendem demografischem Wandel. Die fragliche Fläche ist die einzige freie, zentral gelegene dafür geeignete Fläche im Kanzlerfeld. - Erhalt und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Der bisherige Supermarkt im Kanzlerfeld spielt als Frequenzbringer eine zentrale Rolle für das ganze Zentrum. Wenn dieser verlagert wird, ist mit erheblichen Auswirkungen auf die benachbarten kleineren Geschäfte und drohender Verödung zu rechnen. Diese Auswirkungen hätten berücksichtigt werden müssen. Die vagen Ankündigungen des Supermarktbetreibers zur Einrichtung eines Getränkemarktes haben keine rechtlich verbindliche Bedeutung. - Nutzung der zentralen Fläche für Verkehrszwecke Die Weiterführung der Straßenbahn bis ins Kanzlerfeld wird derzeit planerisch vorbereitet. Zu klären ist, welche Verkehrsflächen dafür benötigt werden. Auch hier fehlt eine Abwägung des Flächenbedarfs hinsichtlich zukünftiger, sich bereits abzeichnender möglicher Bedarfe. Darüber hinaus sind grundsätzlich auch die Belange zukünftiger Generationen zu betrachten, das bedeutet im Zweifelsfall den Erhalt städtischer Freiflächen für zukünftige Planungen. Den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB zur Abwägung unterschiedlicher Belange bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird	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. Grundsätzlich wird mit der Planung der Planungsdirektive gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen, durch die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches als Maßnahme der Innenentwicklung durch Nachverdichtung sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Der weiteren Planungsdirektive, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken wird ebenfalls entsprochen. Mit einer großflächigen Einzelhandelsnutzung geht ein entsprechender Stellplatzbedarf einher. Durch die Festlegung einer maximalen baulichen Ausnutzung, verbunden mit der Verpflichtung zur Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster der Stellplatzflächen, wird die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt. Die vorgesehene Planung stellt in Bezug auf anderweitige Planungsalternativen zur Realisierung eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück die verträglichste Variante dar. Bei der Planung des Vorhabens nehmen die Umweltbelange generell einen hohen Stellenwert ein, um negative Umweltauswirkungen möglichst gering zu halten.

	im Rahmen dieser Änderung also nur unzureichend Rechnung getragen. Deshalb beantrage ich die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes mit sachgerechter, zukunftsorientierter und nachhaltiger Abwägung sämtlicher gemäß § 1 Baugesetzbuch zu betrachtenden Belange.	
	2. Einwände zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist an eine Reihe von Voraussetzungen gebunden, die im § 12 BauGB aufgeführt sind. • Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt auf Antrag eines Vorhabenträgers, der diesen in enger Abstimmung mit der Gemeinde als Planungsträger entwickelt. • Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB muss "der Vorhabenträger [...] zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen [...] bereit und in der Lage" sein. Dabei bedeutet "in der Lage sein" einerseits, dass der Vorhabenträger über ausreichende finanzielle Mittel zur Verwirklichung des Projekts verfügt und andererseits, dass er über die Grundstücke im Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplan verfügen kann. • Der Vorhabenträger verfügt dabei entweder eigentumsrechtlich direkt über die Grundstücke oder hat zumindest eine Vormerkung im Grundbuch zur Sicherung von Ansprüchen auf Eigentumsübertragung. • Ferner muss der Vorhabenträger den mit der Gemeinde abgestimmten und bewilligten Vorhaben- und Erschließungsplan vorlegen. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Verwirklichung des Planes innerhalb einer Frist (meist zwei Jahre) sowie zur Tragung der Kosten.	Die Inhalte der Stellungnahme beziehen sich auf den Bebauungsplan im Parallelverfahren. Auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung ist eine Berücksichtigung dieser Inhalte nicht möglich.
	Als Vorhabenträger wird sowohl im Vorhaben- und Erschließungsplan als auch in der Begründung die Lauwig GmbH & Co. KG genannt, als Betreiber wird ohne Nennung der juristischen oder natürlichen Person auf den derzeitigen Betreiber des Lebensmittelmarkte im Einkaufszentrum David-Mansfeld- Weg verwiesen.	Die **Vorhabenträgerin,** die Firma LAUWIG GmbH & Co. Vermögens-KG, Am Denkmal 5, 38112 Braunschweig, vertreten durch ihre gesamtvertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herrn Maic Laubrich und Herrn Matthias Görge

	Es wird in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes außerdem nicht deutlich, in welchen Rechtsverhältnissen der Vorhabenträger und der künftige Markbetreiber zueinanderstehen, und wer der Grundstückseigentümer ist. In der Begründung zum B-Plan wird formuliert, ich zitiere: „Der geplante Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb erfüllt das Kriterium, dass mehr als 50 % des zu erwartenden Vorhabenumsatzes aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird. Durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird darüber hinaus geregelt, dass der Anteil der Verkaufsfläche mit Gütern des periodischen Bedarfes mindestens 90 % betragen muss. Damit werden die Voraussetzungen zur Einstufung als wohnortbezogener Nahversorger erfüllt. Durch einen den Plan begleitenden Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Baumaßnahme entsprechend umzusetzen. Im Rahmen des Grundstückskaufvertrages mit der Stadt wurde ein Weiterbetrieb des vorhandenen Verbrauchermarktes in Lehndorf am Saarplatz, der von dem gleichen Betreiber des Standortes Kanzlerfeld geführt wird, abgesichert, beginnend mit dem Tag der Eröffnung des neuen Marktes im Kanzlerfeld." Diese und weitere Formulierungen in der Begründung werfen Fragen auf: - Wer ist der Eigentümer des fraglichen Grundstücks? - In welcher Beziehung stehen Vorhabenträger - als direkter Vertragspartner der Stadt - und Marktbetreiber zueinander? - Welche Bindungswirkung hat ein Vertrag (der Durchführungsvertrag) zwischen Stadt und Vorhabenträger im Hinblick auf die betrieblichen Aktivitäten des Marktbetreibers? Grundsätzlich ist zu fragen, ob die Voraussetzungen für die Aufstellung und Verabschiedung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überhaupt gegeben sind: - Wenn der Vorhabenträger nicht der Grundstückseigentümer sein sollte (worauf der Formulierung in der Begründung hindeutet),	hat für das Grundstück für den Lebensmittelmarkt am 10. Juli 2012 einen Kaufvertrag mit der Stadt Braunschweig abgeschlossen.

	so stellt sich die Frage, ob der Vorhabenträger rechtlich überhaupt in der Lage ist, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beantragen. - Wenn Vorhabenträger und Betreiber nicht die gleiche juristische oder natürliche Person sind, und die vertraglichen Beziehungen zwischen diesen beiden Uuristische oder natürlichen) Personen nicht bekannt sind, so stellt sich die weitere Frage, ob die Voraussetzungen für den Abschluss eines Durchführungsvertrages überhaupt gegeben sind. Im Internet lässt sich folgendes über den genannten Betreiber und den mutmaßlichen Vorhabenträger erkennen: - Betreiber des bisherigen Supermarktes ist die Görge Discount GmbH (Internetseite: www.goergemarkt.de). - Als Ansprechpartner auf der Internetseite der Görge Discount GmbH firmieren Otto Görge (Startseite) und Matthias Görge (Impressum). - Matthias Görge wird auf der Website „Company House" auch als Geschäftsführer der Lauwig Verwaltungs-GmbH genannt. Eine Lauwig GmbH & Co. KG, die im Erläuterungsbericht der Stadt Braunschweig als Vorhabenträger benannt ist, lässt sich im Internet (Handelsregister etc.) nicht auffinden. Es existiert lediglich eine LAUWIG GmbH & Co. Vermögens KG (Amtsgericht Braunschweig, HRA 201145) , sowie die LAUWIG Verwaltungs-GmbH (Amtsgericht Braunschweig, HRB 203267). Über die Verabschiedung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der als Vorhabenträger eine nichtexistierende juristische Person benennt, kann kaum rechtswirksam abgestimmt werden, da den Ratsmitgliedern und der Öffentlichkeit nicht bekannt ist, wer eigentlich Vertragspartner der Stadt wird. Außerdem ist unklar, ob der Vorhabenträger Grundstückseigentümer ist oder rechtlich gesicherten Zugriff auf das Grundstück hat. Desweiteren ist nicht erkennbar, ob und wie Festlegungen im Durchführungsvertrag für	

	den Betreiber rechtsverbindlich wirksam werden können.	
	Ein weiterer gravierender Mangel der ausgelegten B-Plan-Unterlagen besteht im Fehlen des Durchführungsvertrags als einem von drei zwingend erforderlichen, aufeinander abgestimmten Elementen (Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan sowie Durchführungsvertrag). Der Durchführungsvertrag ist nicht Bestandteil der ausgelegten Unterlagen und kann deshalb nicht beurteilt werden. Weil im Durchführungsvertrag aber wesentliche Regelungen hinsichtlich des Nachbarschaftsschutzes aufgenommen werden sollen, müssen diese Festlegungen der Öffentlichkeit bekannt sein und dem Rat der Stadt vor der Beschlussfassung vorliegen. In diesem Zusammenhang sei auf die beiden folgenden Gerichtsurteile verwiesen: - VGH Baden-Württemberg - Urteil, 5 S 1635/00 vom 14.11.2002 - Sächsisches OVG - Urteil, 1 D 18/06 vom 07.12.2007 In diesen beiden Urteilen wird betont, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zwingend einen Durchführungsvertrag enthalten muss, und dieser ohne Durchführungsvertrag nichtig wird. Damit sind grundsätzliche Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bezüglich Rechtssicherheit und Transparenz nicht erfüllt, dagegen erhebe ich als betroffener Bürger Einspruch.	Der Durchführungsvertrag wird spätestens beim Satzungsbeschluss nach §10 Abs.1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtend begründet. Diese Regelung hat unmittelbare Bedeutung für die Rechtmäßigkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das Gesetz beschreibt als seinen Inhalt, dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten (ganz oder teilweise) zu verpflichten hat. Der Durchführungsvertrag ist somit konstitutiver Bestandteil des in §12 BauGB normierten Instrumentariums. Der vorhabenbezogen Bebauungsplan ist ohne Durchführungsvertrag nicht rechtswirksam. Der Durchführungsvertrag ist jedoch – anders als der Vorhaben- und Erschließungsplan – nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Er ist nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegung.
		<u>Vorschlag der Verwaltung:</u> Die vorgebrachten Einwendungen führen zu keiner Änderung der Planunterlagen.
8	**Stellungnahme Nr. 8** **Schreiben vom 14.06.2019**	**Stellungnahme der Verwaltung**
	Meines Erachtens ist das gesamte Vorhaben unnötig, da 1- der bereits vorhandene Supermarkt nördlich Bundesallee in seiner Größe mehr als ausreichend alle Grundbedürfnisse befriedigt. Sieht man sich z.B. das luxuriöse Spirituosen-Regal mit ca. 7m Breite und 1,7m Höhe sowie zusätzlich üppiger Hopfen-Kaltgetränke-Auswahl und Zuckerhaltiger Limonaden etc. an.	Die Inhalte der Stellungnahme beziehen sich auf den Bebauungsplan im Parallelverfahren. Auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung ist eine Berücksichtigung dieser Inhalte nicht möglich.

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

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

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

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11387
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Franz-Rosenbruch-Weg", OE 39
Stadtgebiet zwischen Bundesallee, Stauffenbergstraße und Franz-Rosenbruch-Weg

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	21.10.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	30.10.2019	Ö

Beschluss
„Dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39, zwischen der Stadt und der Firma LAUWIG GmbH & Co. Vermögens-KG als Vorhabenträgerin mit den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“

Sachverhalt

Die Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4 d der Hauptsatzung der Stadt. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei dieser Vorlage um einen Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, für den der Planungs- und Umweltausschuss beschlusszuständig ist.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig hat auf Antrag der Vorhabenträgerin am 15. Juni 2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39, beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes „Franz-Rosenbruch-Weg“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgers auf der bisherigen städtischen Grünfläche im zentralen Bereich des Stadtteils Kanzlerfeld zu schaffen.

Die Vorhabenträgerin hat die zukünftig privaten Flächen im Geltungsbereich A und die Ausgleichsflächen im Geltungsbereich B gekauft und besitzt somit die Verfügungsbefugnis über die für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Flächen.

Die Vorhabenträgerin wird sich mit einem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichten, das Vorhaben innerhalb festgesetzter Fristen zu realisieren und die mit der Realisierung des Vorhabens im Zusammenhang stehenden Erschließungs-, Ausgleichs- und Folgemaßnahmen durchzuführen.

Vertragsinhalte
Der Durchführungsvertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

1. Das von der Vorhabenträgerin durchzuführende Vorhaben umfasst

    a. die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit max. 1.070 m² Verkaufsfläche und einem Verkaufsflächenanteil für Güter des periodischen Bedarfs von mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche,
    b. die Herstellung einer Stellplatzfläche für 63 Kraftfahrzeuge einschl. Begrünung und Baumpflanzungen,
    c. die Herstellung der Grundstückszufahrten von der Bundesallee und der Stauffenbergstraße,
    d. die Umsetzung der Anpflanzungsfestsetzungen einschl. der zeichnerisch festgesetzten Bäume,
    e. die Herstellung von zwei Lärmschutzanlagen einschl. Begrünung innerhalb der festgesetzten Flächen für Anlagen des Immissionsschutzes und
    f. die Herstellung einer Lärmschutzwand einschl. Begrünung innerhalb des Vorhabengebietes südlich der Einfahrt zur Ladezone.

2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb bestimmter Fristen:

    a. Einreichung eines genehmigungsfähigen Bauantrages spätestens drei Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplanes,
    b. Baubeginn spätestens sechs Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung und
    c. Fertigstellung innerhalb weiterer 24 Monate.
    d. Die zur Begrünung vorgesehenen Grundstücksflächen müssen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen ausgebaut sein.

3. Bei der Realisierung des Vorhabens sind von der Vorhabenträgerin folgende weitere Anforderungen zu erfüllen:

    a. Schalltechnisch wirksam verschließbare Ladezone,
    b. Einkaufswagenbox in schalltechnisch wirksamer Ausführung mit Dach und dreiseitiger Wand,
    c. Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen nach dem aktuellen Stand der Lärmminderungstechnik,
    d. Belag der Fahrgassen als nicht geriffelter Gussasphalt oder schalltechnisch gleichwertiges Material,
    e. Fahnenmasten mit innenliegenden Seilzügen,
    f. Lärmschutzwände parallel zur östlichen und südlichen Grundstücksgrenze sowie südlich der Zufahrt zur Ladezone,
    g. Beachtung des maximalen Schallleistungspegels in Summe von 73 dB(A) bei haustechnischen Anlagen,
    h. Begrenzung der Lieferzeiten (werktags zwischen 7.00 und 20.00 Uhr) und Öffnungszeiten (werktags von 8.00 bis 21.00 Uhr). Sonn- und feiertags dürfen weder Anlieferung noch Öffnung des Marktes erfolgen.
    i. Die Nutzung der Stellplatzfläche ist durch geeignete Maßnahmen zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr zu verhindern.
    j. Die Anlieferung von Waren mit Lieferfahrzeugen und deren Entladung sowie Beladung mit Leergut und Müll darf nur in der eingehausten Lieferzone bei geschlossenem Rolltor erfolgen.
    k. Die Lagerung von Leergut, Umverpackungen und Müll ist innerhalb des Gebäudes zu organisieren.

l. Die Beleuchtung der Stellplatzanlage ist so zu betreiben, dass eine erhebliche Belästigung für die Nachbarschaft verhindert wird. Die Belästigungen sind nach dem Stand der Technik auf ein Mindestmaß zu beschränken (Richtlinie des Länderausschusses Immissionsschutz „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“, Stand 28.10.2014).

4. Es ist vorgesehen, im Bereich der Bundesallee eine Stadtbahntrasse zu realisieren. Die Ausbauplanung soll nach entsprechendem Ratsbeschluss in Kürze begonnen werden. Es ist derzeit noch nicht festgelegt, in welcher Lage die Stadtbahntrasse im Bereich des Bauvorhabens geführt werden soll. Die nördliche Zufahrt von der Bundesallee auf das Grundstück der Vorhabenträgerin wird bei einer zukünftigen Stadtbahnplanung tangiert und müsste in diesem Fall angepasst werden. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Einstellplätze auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin müssen dabei sichergestellt werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich bereits heute, zu gegebener Zeit die notwendigen Anpassungs- und Umbauarbeiten auf ihrem Grundstück einschließlich der Zufahrt zur Bundesallee im Einvernehmen mit der Stadt im eigenen Namen und auf eigene Kosten durchzuführen.

5. Im Falle einer Trassenführung auf besonderem Gleiskörper in südlicher Seitenlage oder in Mittellage ist für die geplante nördliche Zufahrt zur Bundesallee als Vollkreuzung nach dem Verkehrsgutachten vom April 2018 eine Lichtsignalanlage an allen 4 Knotenarmen einschließlich Stadtbahnbevorrechtigung erforderlich.

   Aufgrund des geringen Abstands muss die vorhandene Kreuzung Bundesallee-Stauffenbergstraße in diese LSA einbezogen werden, so dass ein großer koordinierter Knotenpunkt entsteht. Die Vorhabenträgerin beteiligt sich an den Kosten für die erforderliche Lichtsignalanlage an der Zufahrt Bundesallee, wenn bis Ende 2034 eine rechtskräftige Planfeststellung für die Stadtbahn erfolgt ist. Die Kostenbeteiligung der Vorhabenträgerin an diesen Maßnahmen wird auf maximal 150.000 € (anteilige Kosten an der Gesamtsumme) begrenzt, wenn eine rechtskräftige Planfeststellung für die Stadtbahn bis Ende 2029 erfolgt. Wenn die Planfeststellung nach 2029, aber bis Ende 2034 erfolgt, wird die Kostenbeteiligung der Vorhabenträgerin auf max. 75.000 € begrenzt. Bei einer Umsetzung der Variante 1 gemäß Verkehrsgutachten (Rechtseinfahrt/Rechtsausfahrt) hat die Vorhabenträgerin nur die Kosten für die in diesem Fall erforderliche Rot-Dunkel-Anlage sowie ggf. erforderlich werdende Anpassungen am westlich angrenzenden Knotenpunkt zu tragen.

6. Die Anordnung der östlichen Schallschutzwand mit einem erforderlichen Abstand zur Grundstücksgrenze beeinträchtigt die Trasse der auf dem Flurstück 374/314 verlaufenden Hauptleitung für die Wasserversorgung. Deshalb wird diese Trasse auf die Stellplatzfläche verlegt und im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzung eines Leitungsrechts gesichert. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Kosten für die Verlegung der Hauptwasserleitung zu tragen.

7. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen in den Geltungsbereichen A und B auf ihre Kosten entsprechend der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes herzustellen.

8. Außerdem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung von Folgemaßnahmen**:**

   a. Bau einer Querungshilfe über die Bundesallee,
   b. Verbreiterung des Gehweges an der Bundesallee einschl. Einbau eines Kabelschutzrohres für eine mögliche öffentliche Beleuchtung,

c. Änderung der Fahrbahnmarkierungen der Bundesallee und der Stauffenbergstraße im Zusammenhang mit den Zufahrtsbereichen zum Markt,
d. Ersatzbaumpflanzung im Bereich der Zu- und Abfahrt in der Stauffenbergstraße als Ersatz für einen entfallenden Bestandsbaum einschl. Einbau von Wurzelschutzbrücken,
e. Versetzung der vorhandenen Straßenleuchte im Bereich der zukünftigen Zufahrt zum Markt an der Stauffenbergstraße,
f. Anpassung der angrenzenden Pflasterflächen und Grünstreifen bei der Querung von Fuß- und Radwegen sowie Seitenanlagen durch den Ausbau der Zufahrten.

9. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die unter Ziffer 8 genannten Maßnahmen gemäß dem einvernehmlich mit der Stadt abzustimmenden Straßenausbauplan und der einvernehmlich abzustimmenden Ausbaustandards herzustellen.

10. Die Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum gemäß Ziffer 8 sind bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen durchzuführen und fertig zu stellen.

11. Mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung und Abrechnung der Maßnahmen gemäß Ziffer 8 wird die Vorhabenträgerin ein leistungsfähiges Ingenieurbüro beauftragen.

12. Die Vorhabenträgerin wird eine Vertragserfüllungsbürgschaft für alle Maßnahmen vorlegen, die sie auf öffentlichen Flächen durchzuführen hat.

Finanzielle Auswirkungen
Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für alle Maßnahmen, die ihr mit dem Durchführungsvertrag übertragen werden. Der Stadt entstehen durch die Realisierung des Vorhabens keine Kosten.

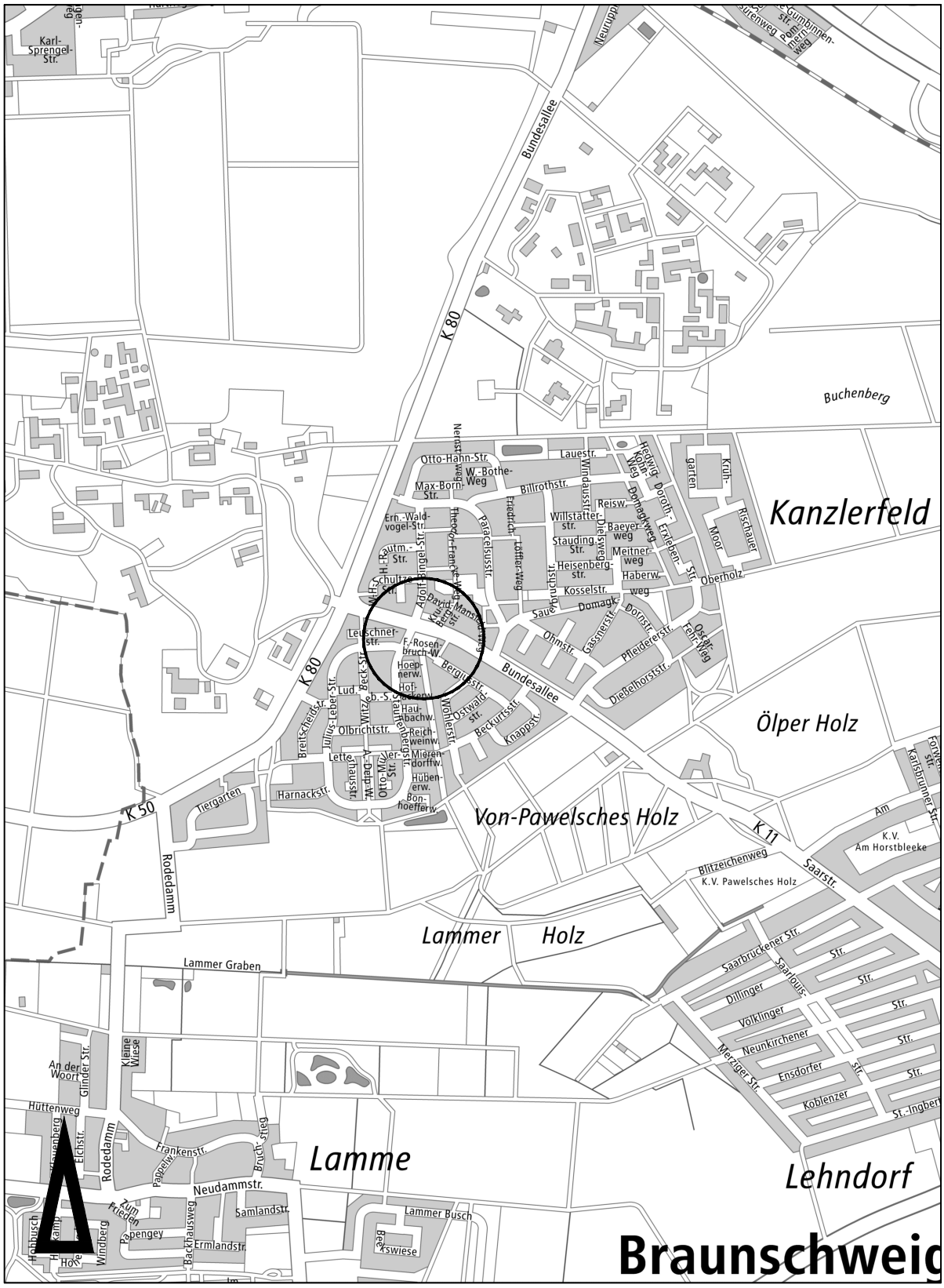
Leuer

Anlage/n:
Anlage 1 a: Übersichtskarte Geltungsbereich A
Anlage 1 b: Übersichtskarte Geltungsbereich B
Anlage 2a: Vorhabenplan/Erläuterungstext
Anlage 2 b: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39, Lageplan
Anlagen 2 cI und 2 cII: Ansichten des zukünftigen Lebensmittelmarktes
Anlage 2 d: Vorhabenplan, Schnitt
Anlage 2 e: Vorhabenplan, Grundriss
Anlage 2 f: Vorhabenplan, Visualisierung
Anlage 3 a: Entwurf der zeichnerischen Festsetzungen, Geltungsbereich A
Anlage 3 b: Entwurf der zeichnerischen Festsetzungen, Geltungsbereich B
Anlage 3 c: Planzeichenerklärung
Anlage 4: Entwurf der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Franz-Rosenbruch-Weg“, OE 39

Stadt Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**

Übersichtskarte, Geltungsbereich A



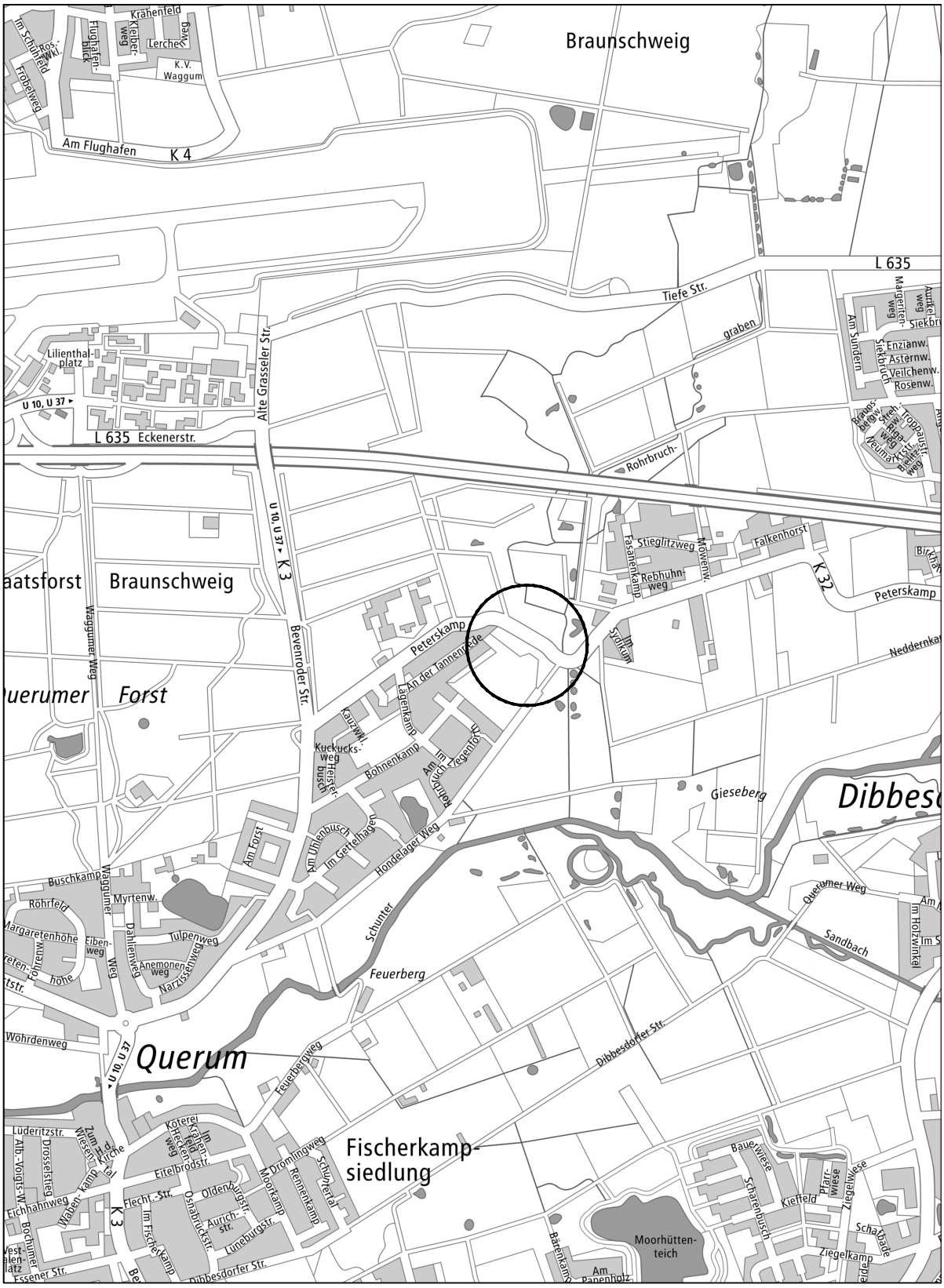
Amtlicher Stadtplan der Stadt Braunschweig
© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

Maßstab 1:20000

Stadt Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**

Übersichtskarte, Geltungsbereich B



Amtlicher Stadtplan der Stadt Braunschweig
© Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

Maßstab 1:20000

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**
Vorhabenplan/ Erläuterungstext, § 10 (1) BauGB

Geplante Nutzung und Erschließung

Die LAUWIG GmbH & Co. Vermögens-KG beabsichtigt, auf dem Grundstück südlich der Bundesallee und östlich der Stauffenbergstraße, im Stadtteil Kanzlerfeld der Stadt Braunschweig einen Lebensmittelmarkt zu errichten. In das geplante Marktgebäude soll der vorhandene Vollsortimenter aus dem gegenüberliegenden Einkaufszentrum David-Mansfeld-Weg umsiedeln. Der Markt erreicht eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.070 m².

Der solitäre Hauptbaukörper besteht aus einer ellipsenförmigen Markthalle und daran anschließenden niedrigeren zum Teil zweigeschossig ausgeführten Bauteilen. In dem zweigeschossigen Grundrissbereich liegen im Erd- und Obergeschoss Personal-, Technik- und Lagerräume. In einem teilunterkellerten Bauteil befinden sich ebenfalls Lagerflächen.

Das Grundstück, mit einer Größe von ca. 4.840 m², liegt im zentralen Bereich des Stadtteils. Die Fläche des neuen Marktes ist gemeinsam mit dem vorhandenen Einkaufszentrum am David-Mansfeldweg Teil des zentralen Nahversorgungsbereiches nach Einzelhandelskonzept der Stadt Braunschweig.

Die Standorte beidseits der Bundesallee sind grundsätzlich fußläufig miteinander vernetzt über einen ampelgeregelten Fußgängerüberweg im Kreuzungsbereich Bundesallee/ Stauffenbergstraße/ Adolf-Bingel-Straße. Durch die Schaffung einer zusätzlichen Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer in Höhe der Krukenbergstraße, in direkter Lauflinie zwischen den Zugängen beider Standorte, wird die Vernetzung untereinander verbessert.

Die verkehrliche Erschließung des neuen Marktstandortes für die Kunden erfolgt mit einer Zu- und Ausfahrt an der Stauffenbergstraße und einer an der Bundesallee. Die Zu- und Ausfahrt an der Bundesallee wird als Vollknoten gegenüber der Ausfahrt Krukenbergstraße ausgebildet. Insofern sind auch die Stellplatzanlagen beider Standorte miteinander verknüpft.

Der Lieferverkehr erfolgt nur in einer Richtung von der Einfahrt an der Bundesallee bis zur Ausfahrt an der Stauffenbergstraße. Die Entladung von Waren und Beladung mit Leergut erfolgt in einem überbauten und nach außen mit Rolltoren verschließbaren Ladebereich südlich des Hauptbaukörpers. In diesem Gebäudeteil befinden sich auch die Sammelstelle für Leergut, Umverpackungen und Restmüll.

Gestaltung baulicher Anlagen

Der Hauptbaukörper mit der ellipsenförmigen Markthalle und den daran anschließenden niedrigeren Bauteilen ist klar gegliedert. Die Fassade der Markthallenrotunde wird mit einer weißen Putzpaneel-Fassade ausgebildet, mit verglasten Öffnungen zur Stauffenbergstraße, zur Bundesallee und im Eingangsbereich zur Stellplatzanlage. Die niedrigeren, zum Teil zweigeschossig ausgeführten Bauteile, erhalten eine farbig gestaltete Putzfassade, sodass die einzelnen baulichen Teile der Anlage erfahrbar bleiben. Alle Bauteile erhalten einen in der Höhe gestaffelten Flachdachabschluss. Das Flachdach über dem ellipsenförmigen Hauptbaukörper wird als begrüntes Flachdach mit extensiver Dachbegrünung ausgeführt. Das Flachdach über der eingehausten Ladezone wird zum Aufstellen einer optionalen Photovoltaikanlage vorbereitet.

Gestaltung der Außenanlagen

Zur grünordnerischen Einbindung in die Umgebung sind Grünflächen und Anpflanzungen vorgesehen, die sich aufgrund der Anordnung von Baukörpern und Stellplätzen im Wesentlichen auf die Randzonen konzentrieren. Am nördlichen Rand können mehrere vorhandene Bäume erhalten und einige Baumstandorte ergänzt werden. Weitere Grünstrukturen entstehen durch neue Bepflanzung, sowie die Berankung der Lärmschutzwände.

Östlich des Gebäudes ist eine Stellplatzanlage mit 60 Plätzen geplant, südlich der Anlieferung werden 3 zusätzliche Stellplätze angeordnet. Die Stellplatzanlage wird durch Grüninseln und Grünstreifen mit großkronigen Einzelbäumen gegliedert.

Im Bereich der Zufahrt von der Bundesallee zu den Stellplatzflächen sind drei Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 6,0 m vorgesehen.

Lärmschutz

Mit dem Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes sind vorhabenbedingte Emissionen verbunden, insbesondere durch Kundenverkehr und betriebstechnische Anlagen und Abläufe, die zu Überschreitungen von Immissionsrichtwerten in der Nachbarschaft führen. Um den Schutzanspruch eines Reinen Wohngebietes (WR) der Nachbarbebauung zu gewährleisten, wurde im Rahmen eines Gutachtens ein Schallschutzkonzept entwickelt.

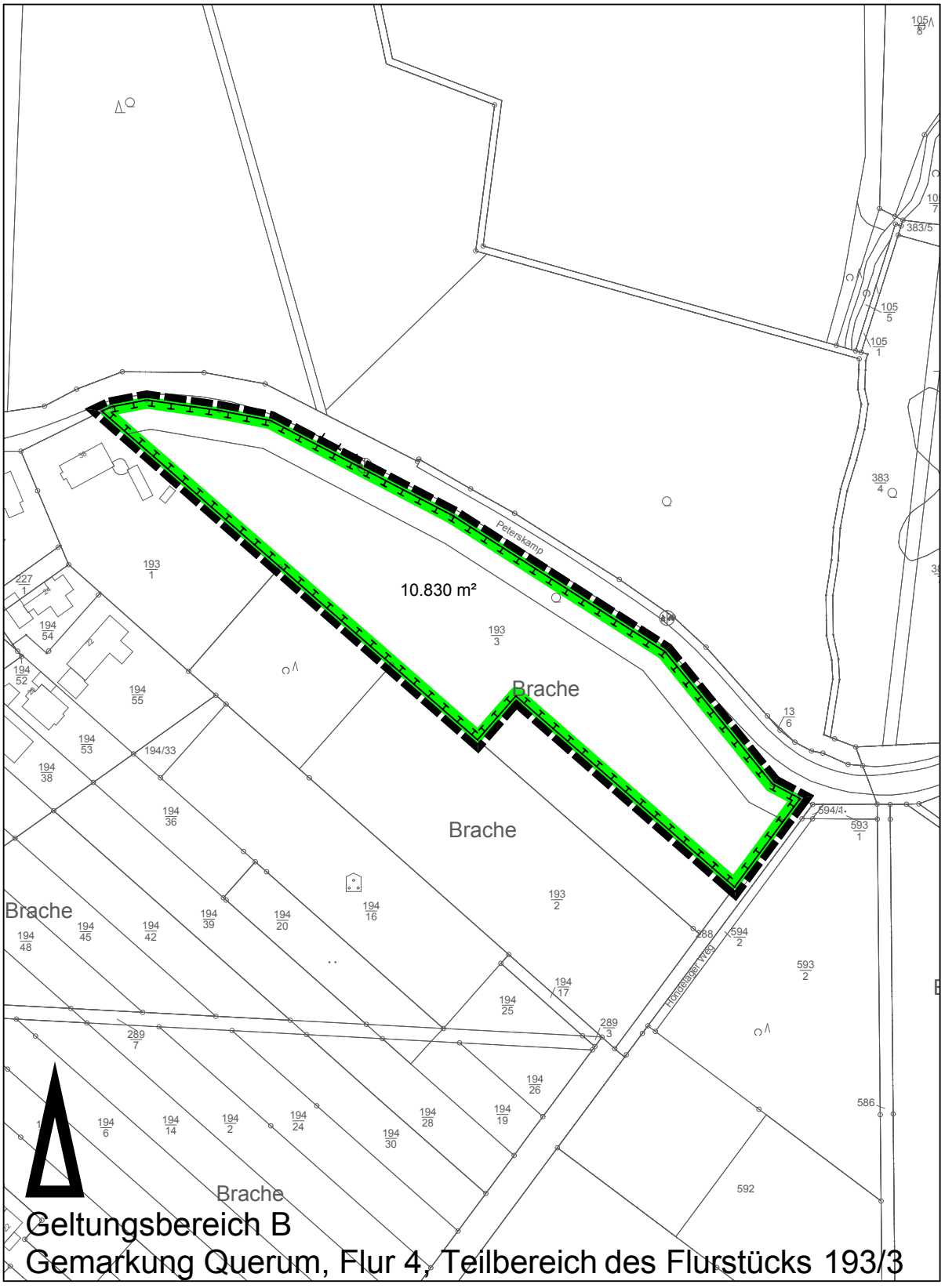
Das Konzept besteht aus verschiedenen Maßnahmen. Hierzu zählen neben aktiven Schutzmaßnahmen, wie Schallschutzwände, die Verwendung lärmarmer Bauausführungen und technischer Anlagen sowie Regelungen zu Öffnungszeiten und Anlieferung. Mit der Umsetzung des Schallschutzkonzeptes kann davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an der benachbarten Wohnbebauung eingehalten, bzw. unterschritten werden.

Stadt Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**

Geltungsbereich B, Stand: 17. September 2019, § 10 (1) BauGB



Maßstab 1: 2.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Stadtgrundkarte [1] der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte [2]

[1] © Stadt Braunschweig Abteilung Geoinformation

[2] © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

vorgelegt von
Meißner Architekten BDA
Braunschweig

Stadt Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**

Planzeichenerklärung, 17. September 2019, § 10 (1) BauGB

Zahlenangaben sind Beispiele

Art der baulichen Nutzung

SO	Sondergebiet Nahversorgung

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
GH 8,1	Gebäudehöhe als Höchstmaß
TH 7,6	Traufhöhe als Höchstmaß

Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Maßnahmen für Natur und Landschaft

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

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

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung

Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

St Fläche für Stellplätze

Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung

Anlagen des Immissionsschutzes entsprechend zeichnerischer und textlicher Festsetzungen

Hinweise

① Hinweis auf textliche Festsetzung

z.B. 3,0 Maßangaben

Bestandsangaben

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

Gebäude (Gewerbe, Industrie, Verkehr

Flurstücksgrenze

303 117/18 Flurstücksnummern

74,0 / 73,5 Höhenangaben über NN

Böschung

Stadt Braunschweig

Anlage 4

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**
Textliche Festsetzungen und Hinweise

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

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

I Art der baulichen Nutzung

1. Zulässige Nutzung
   Innerhalb des Sondergebietes SO Nahversorgung sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienen. Die Verkaufsfläche darf insgesamt maximal 1.070 m² betragen. Der Anteil der Verkaufsfläche für Güter des periodischen Bedarfs (wie insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie / Parfümerie, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren, Zeitungen / Zeitschriften, Tabakwaren und Zubehör sowie Blumen) muss mindestens 90 % an der Gesamtverkaufsfläche betragen. Der Anteil im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel darf dabei maximal 920 m² und im Sortiment Drogerie/ Parfümerie maximal 150 m² betragen.

2. Zulässige Verkaufsfläche

   Als Verkaufsfläche im Sinne der zeichnerischen Festsetzungen und der textlichen Festsetzungen unter A I 1. gelten alle den Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen. Hierzu gehören:
   - Flächen, die aus hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber Ware für ihn sichtbar ausliegt und Flächen von Bereichen, in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt,
   - Eingangsbereich mit der entsprechenden Lauffläche,
   - Standfläche für Einrichtungsgegenstände,
   - Auslage-, und Ausstellungsflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind,
   - dem Kunden zugängliche Gänge,
   - Kassenzonen,
   - Freiverkaufsflächen, die dem Kunden zugänglich sind und nicht nur vorübergehend genutzt werden.

II Maß der baulichen Nutzung

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

III Höhe baulicher Anlagen

1. Die festgesetzten zulässigen Höhen der baulichen Anlage (GH/TH) dürfen von technischen Anlagen wie z.B. Lüftungsanlagen nicht überschritten werden.

2. Bezugspunkt für die Höhenangaben der in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhe ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu ändern.

IV Überbaubare Grundstücksflächen

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind überdachte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und Fahrräder innerhalb der Fläche für Stellplätze, sowie Werbeanlagen entsprechend der textlichen Festsetzungen B III 3.1 und 3.2 sowie Verkehrshinweisschilder.

2. Die festgesetzte Baugrenze darf im Bereich des Kundeneinganges ausnahmsweise durch einen überdachten Vorbau in einer Breite von maximal 7,0 m und einer Tiefe von maximal 4,0 m überschritten werden.

V Stellplätze

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

VI Grünordnung

1. Begrünung

1.1 In den Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Bäume und Sträucher zu schützen, zu pflegen und dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten. Abgänge sind in gleichwertiger Weise spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Zusätzlich sind innerhalb der Flächen 3 standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen. Auf den übrigen Flächen ist unter Berücksichtigung bestehender Bäume und Sträucher Rasen anzulegen.

1.2 In den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Bäume und Sträucher zu schützen, zu pflegen und dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten. Abgänge sind in gleichwertiger Weise spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

1.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind zur Gliederung 9 standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen. Auf den für die Stellplätze und deren Zufahrten nicht benötigten Freiflächen ist Rasen anzulegen.

1.4 Die Lärmschutzwände parallel zur östlichen und zur südlichen Grenze des Plangeltungsbereiches sind beidseitig vollflächig zu begrünen. Die Lärmschutzwand im Bereich der Ladezone ist einseitig auf der von der Ladezone abgewandten Seite vollflächig zu begrünen. Die Begrünung ist mit Efeu (Hedera helix), Kletterspindel (Euonymus fortunei) und Wildem Wein (Parthenocissus quinquefolia) oder vergleichbaren Arten in Gruppen von 3 bis 9 Pflanzen pro Art und jeweils 1 Pflanze pro lfm auszuführen.

1.5. Das Flachdach des hallenartigen, mittleren Hauptteiles des Marktgebäudes ist extensiv zu begrünen.

2. Erhaltung/Sicherung/Pflanzqualität

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

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

2.3 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode in gleichwertiger Weise zu ersetzen. Für alle Einzelbaumpflanzungen ist im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine fünfjährige, für alle übrigen Pflanzen eine zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen. Bei Bäumen ist eine ihrem natürlichen Habitus entsprechende Kronenentwicklung zuzulassen.

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

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

1. Geltungsbereich A

1.1 Im vorhandenen Baumbestand sind mindestens sechs Nistkästen für höhlenbrütende Vögel fachgerecht zu installieren, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in gleichwertiger Weise zu ersetzen.

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

2. Geltungsbereich B

2.1 Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zu einem standortgemäßen Waldbestand aus Harthölzern, vor allem Stieleichen, zu entwickeln. Bereits vorhandene Stieleichen sind durch gezielte Gehölzpflegemaßnahmen, z. B. Freistellen einzelner Bäume und Durchforstung der Gesamtfläche, zu fördern. Auf Kleinflächen, z. B. unter zusammengebrochenem Baumbestand, sind Stieleichen nachzupflanzen. Anfallendes Schnittgut ist punktuell aufzuhäufen.

2.2 Die Entfernung und Beschneidung von Gehölzen zur Verkehrssicherung ist entlang der Straßen Peterskamp und Hondelager Weg zulässig.

2.3 Die Maßnahmenfläche ist zum Hondelager Weg unter Schonung und weitestgehendem Erhalt bestehender Gehölze durch die Anlage einer flachen Mulde und einer Benjeshecke abzugrenzen.

2.4 Die anzupflanzenden Stieleichen (Quercus robur) sind als Stammbüsche mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und mit einem Schutz gegen Wildverbiss zu versehen.

2.5 Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Bei den Bäumen ist eine ihrem natürlichen Habitus entsprechende Kronenentwicklung zuzulassen.

2.6 Für alle Anpflanzungen ist im Anschluss an die Fertigstellungspflege eine zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

2.7 Die festgesetzte Ausgleichsfläche im Geltungsbereich B mit den darauf festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen i. S. von §§ 18, 19 und 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. mit § 1a BauGB dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Sie werden dem Sondergebiet „Nahversorgung“ im Geltungsbereich A des Bebauungsplanes im Sinne von § 9 Abs. 1a und § 135a BauGB zu 100 % zugeordnet.

VIII Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

1. Auf der festgesetzten Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes „Lärmschutzwand Höhe 3,5 m“ ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m (über Bezugspunkt) zu errichten. Die Lärmschutzwand muss mindestens die folgenden Eigenschaften aufweisen:
   - Schalldämm-Maß: $\Delta_{LA,R,Str.} \geq 25$ dB, nach ZTV-LSW-06,
   - Schallabsorption: beidseitig $\Delta_{L\alpha,R,Str.} \geq 4$ dB.

   Die Wand ist entsprechend A VI 1.4 zu begrünen.

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

2. Auf der festgesetzten Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes „Lärmschutzwand Höhe 2,0 m“ ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m (über Bezugspunkt) zu errichten. Die Lärmschutzwand muss mindestens die folgenden Eigenschaften aufweisen:
   - Schalldämm-Maß: $\Delta_{LA,R,Str.} \geq 25$ dB, nach ZTV-LSW-06,
   - Schallabsorption: beidseitig $\Delta_{L\alpha,R,Str.} \geq 4$ dB.

   Die Anlage ist entsprechend A VI 1.4 zu begrünen.

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

3. Im Bereich der Einfahrt zur Ladezone ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Vorhabenplan eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m und einer Länge von 6,0 m auf der Südseite der Zufahrt direkt angrenzend an das Gebäude zu errichten. Die Lärmschutzwand muss mindestens die folgenden Eigenschaften aufweisen:
   - Schalldämm-Maß: $\Delta_{LA,R,Str.} \geq 25$ dB, nach ZTV-LSW-06,
   - Schallabsorption: beidseitig $\Delta_{L\alpha,R,Str.} \geq 4$ dB.

4. Von den unter A VIII 1. bis A VIII 3. festgesetzten Anlagen kann in Ausführung und Höhe ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an der benachbarten, von Lärmimmissionen betroffenen Wohnbebauung auf andere Weise gewährleistet ist.

5. Im Bereich des Durchgangs für Fußgänger von der Stellplatzanlage zum Franz-Rosenbruch-Weg sind die Lärmschutzwände schalltechnisch wirksam versetzt anzuordnen.

6. Die Ladezone ist schalltechnisch wirksam abschließbar (z.B. Rolltore) auszuführen. Die Ladezone muss mindestens die folgenden Eigenschaften aufweisen:
   - Schalldämm-Maß der Tore: $R_w \geq 25$ dB
   - Schalldämm-Maß der Außenbauteile: $R'_w \geq 40$dB.

7. Einkaufswagenboxen sind mit einem Dach sowie mit einer dreiseitigen Wand und einer zum Markt gerichteten Zufahrt mit folgenden schalltechnischen Eigenschaften einzuhausen:
   - Schalldämm-Maß: $\Delta_{LA,R,Str.} \geq 25$ dB, nach ZTV-LSW-06,
   - Schallabsorption: beidseitig $\Delta_{L\alpha,R,Str.} \geq 4$ dB.

8. Es sind nur lärmarme Einkaufswagen (Kunststoffkorb) nach dem Stand der Lärmminderungstechnik zu verwenden.

9. Die Summe der Schallleistungspegel außenseitiger haustechnischer Anlagen dürfen maximal betragen:
   - $L_{WA} \leq 73$ dB(A)

10. Für den Belag der Fahrgassen der Stellplatzfläche wird nicht geriffelter Gussasphalt oder schalltechnisch gleichwertiges Material festgesetzt.

11. Fahnenmasten zu Werbezwecken sind nur mit innenliegender Seilführung zulässig.

IX Sonstige Festsetzungen

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

B Örtliche Bauvorschrift

gemäß §§ 80 und 84 NBauO
in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

I Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich A dieses Bebauungsplanes.

II Fassaden

1. Für Fassaden sind nur folgende Materialien zulässig:
   - Sichtmauerwerk aus Ziegel, Klinker und Klinkersandstein
   - Putzflächen
   - Beton
   - Holz

2. Die Fassaden des Hauptgebäudes zur Stauffenbergstraße und zur Stellplatzanlage sind je Fassadenseite mit klarsichtigen Glaselementen mit einer Gesamtbreite von mind. 10 m zu gliedern.

3. Die Fassade des Hauptgebäudes zur Bundesallee ist mit klarsichtigen Glaselementen mit einer Gesamtbreite von mind. 9 m zu gliedern.

4. Die Glaselemente sind durchgehend über die gesamte Gebäudehöhe auszuführen, wobei ein Sockel von max. 0,7 m zulässig ist

III Werbeanlagen

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

2. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen nur wie folgt zulässig:

2.1 an den Fassaden zur Stellplatzanlage und zum Franz-Rosenbruch-Weg bis zu einer Größe von maximal 15 m² je Gebäudeseite und bis zu einer Höhe von max. 3,5 m (über dem Bezugspunkt).

2.2 an den Fassaden zur Bundesallee und zur Stauffenbergstraße:
   - nur im Bereich der Glaselemente,
   - innenliegend als Banner,
   - die Glaselemente dürfen nicht mit undurchsichtigen Folien beklebt werden,
   - die Höhe der Werbeanlagen darf eine Höhe von 3,5 m (über dem Bezugspunkt) und eine Länge von 6,0 m nicht überschreiten.

3. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Werbeanlagen ausgeschlossen mit Ausnahme folgender Anlagen:

3.1 an der nördlichen Grundstücksgrenze zur Bundesallee sind drei Fahnenmasten für Werbezwecke mit einer Höhe von maximal 6,0 m (über dem Bezugspunkt) zulässig,

3.2 oberhalb der Eingangsüberdachung ist das Firmenlogo des Lebensmittelmarktes zulässig; die Oberkante des Namenszuges darf die Höhe der Eingangsüberdachung um max. 1,0 m überschreiten.

4. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur zulässig, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

5. Werbeanlagen und -darstellungen sind unzulässig wie folgt:
   - Prismenwendeanlagen,
   - Rollbänder,
   - Filmwände,
   - CityLight-Boards,
   - blinkende Werbeanlagen,
   - Wechsellicht,
   - Lauflichtbänder,
   - Skybeamer,
   - Akustische Werbeanlagen.

6. Für den Bezugspunkt der Höhenangaben sind die Regelungen der textlichen Festsetzung A III 2. entsprechend anzuwenden.

IV Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 (3) NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die der örtlichen Bauvorschrift widerspricht.

C Hinweise

1. Kampfmittel

Die Plangebiete in den Geltungsbereichen A und B sind kampfmittelverdächtig. Sie wurden im 2. Weltkrieg bombardiert. Aus Sicherheitsgründen sind entsprechend der DIN 18323 „Kampfmittelräumarbeiten“ für die Plangebiete in den Geltungsbereichen A und B vor Durchführung von Bodenarbeiten vollflächige Sondierungen auf Kampfmittel durchzuführen. Werden Störkörper festgestellt, sind diese zu bergen (Aufgrabung der Verdachtspunkte).

2. Leitungsrecht

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

3. Schallschutz

3.1 Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehr auf der Bundesallee und der Stauffenbergstraße lärmvorbelastet.

3.2 Nachweise zum Lärmschutz sind im Einzelfall folgendermaßen durchzuführen:

Schallausbreitungsberechnungen sind nach der DIN ISO 9613-2 frequenzabhängig, mit einer meteorologischen Korrektur für C_{met} mit C_0 = 0 dB(A) bei Mitwindwetterlage unter Anwendung des alternativen Verfahrens gemäß Nr. 7.3.2 anzufertigen. Die Bodendämpfung ist entsprechend nach Gleichung 10 der DIN ISO 9613-2 zu bestimmen.

Die Reflexionen sind bis zur dritten Ordnung zu berücksichtigen. Für die Gebäudefassaden ist ein Reflexionsverlust von 1 dB(A) zu Grunde zu legen.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte in Bezug auf den Straßenverkehrslärm ist auf Grundlage der schalltechnischen Rechenvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ in ihrer jeweils aktuellen Fassung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärmminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Ein rechnerischer Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Bezug auf den Gewerbelärm (Anlagenlärm) ist auf Grundlage der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärmminderungsmaßnahmen vorzunehmen.

Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen A VII „Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ sind folgende Grundlagen maßgeblich:

- DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1999
- VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin,1987.
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag, Berlin, 1989.

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

4. Niederschlagswasser

Das auf den Gehwegen, Zufahrten und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist vor der Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal entsprechend dem Merkblatt DWA-M153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu reinigen.

5. Freiflächenplan

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

Stadt Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**

Vorhabenplan/ Lageplan, 17. September 2019, § 10 (1) BauGB

Legende

- Dachflächen
- extensiv begrünte Dachflächen
- Anlieferbereich (eingehaust) mit Photovoltaikanlagen
- Fahrtrichtung Anlieferung LKW
- Fahrrichtung PKW
- Straßenverkehrsfläche
- gemeinsamer Geh- und Radweg
- Gehweg
- Radweg
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Stellplatzanlage
- Grünflächen im öffentlichen Straßenraum
- Grünflächen privat
- neu zu pflanzender Baum
- zu erhaltender Baum
- Ein- und Ausgang
- Fahnenmast max. Höhe 6,00 m
- Lampenmast neu
- Lampenmast Bestand
- Grenze des Geltungsbereiches

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Stadtgrundkarte [1] der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte [2]

[1] © **Stadt Braunschweig** Abteilung Geoinformation

[2] © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfenbüttel

Stadt Braunschweig

Anlage 2 c

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**

Vorhabenplan/ Ansichten , 17. September 2019, § 10 (1) BauGB

Ansicht von der Bundesallee

Ansicht von der Stauffenbergstraße

M 1:200

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Stadt Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**

Vorhabenplan/ Ansichten , 17.September 2019, § 10 (1) BauGB

M 1:200

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Stadt Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**

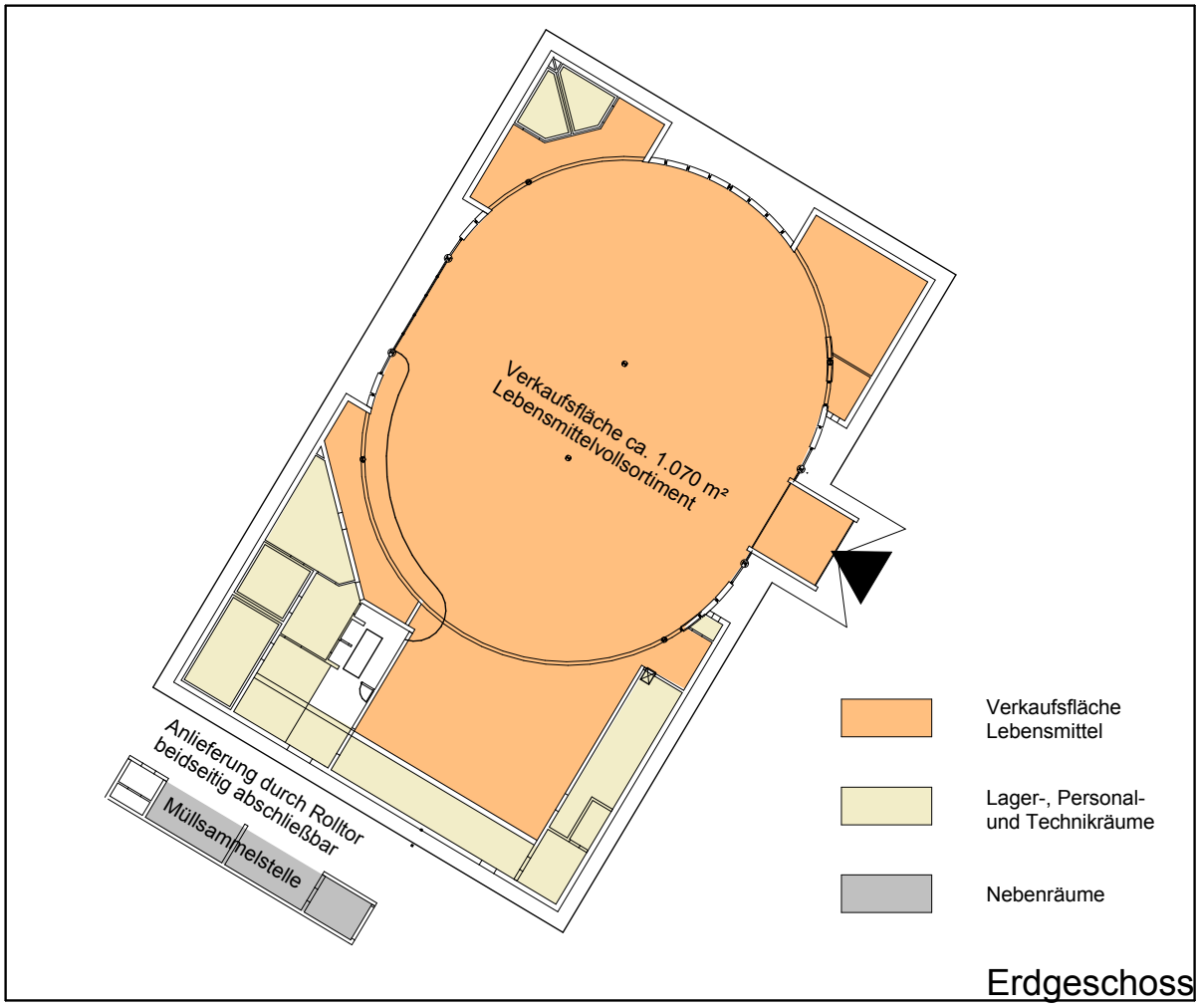
Vorhabenplan/ Schnitt, 17. September 2019, § 10 (1) BauGB

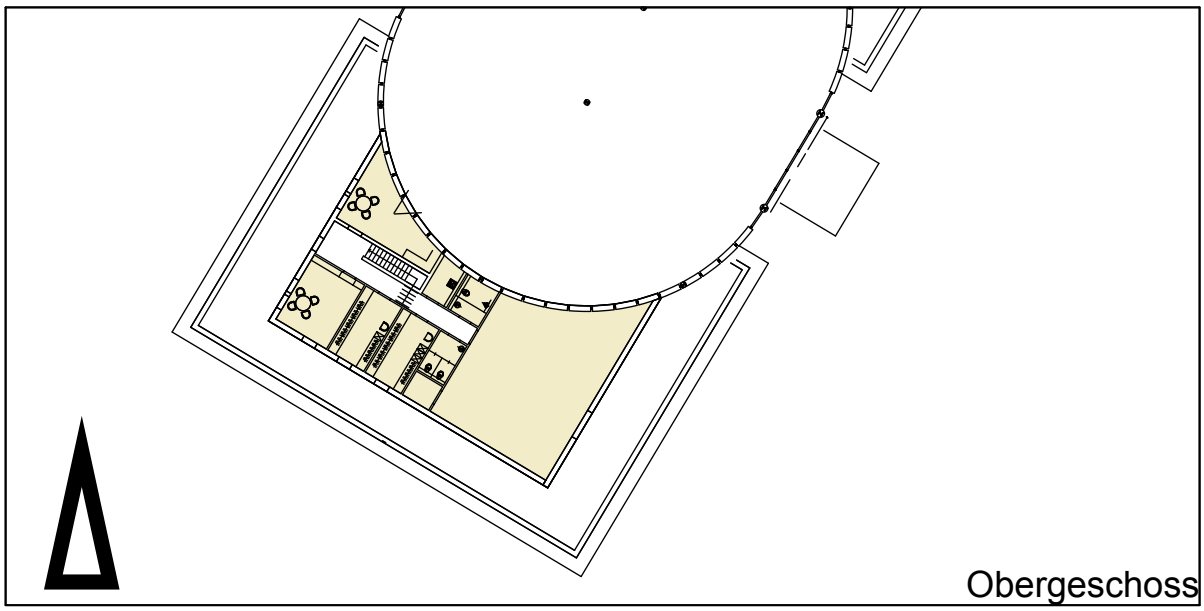
Maßstab 1:200

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Stadt Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**
Vorhabenplan/ Grundriss EG/ OG, 17. September 2019, § 10 (1) BauGB





Maßstab 1: 500

0 10 20 30 40 50

Stadt Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**
Vorhabenplan/ Visualisierung, 17. September 2019, § 10 (1) BauGB

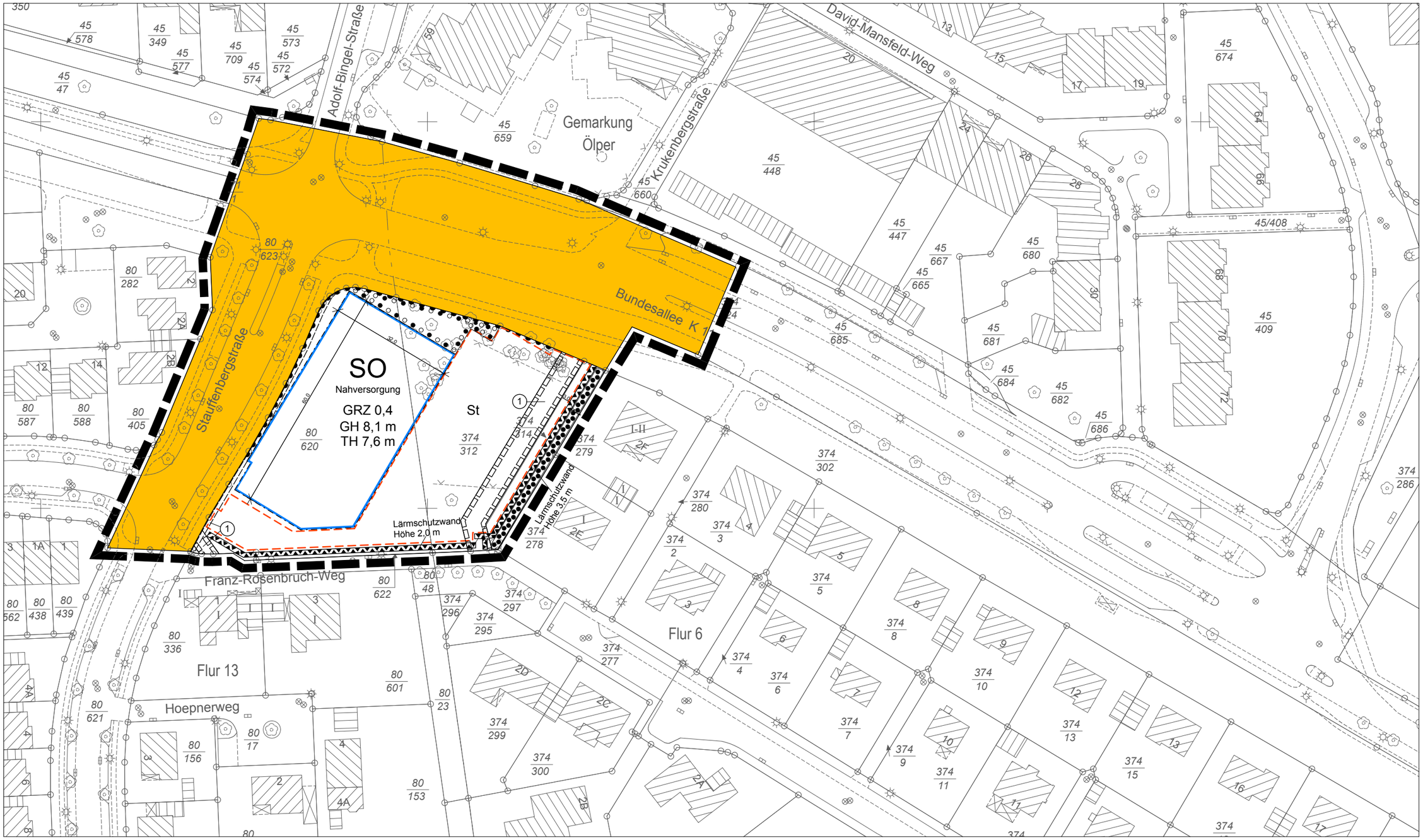
1426 von 1518 in Zusammenstellung

Stadt Braunschweig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Franz-Rosenbruch-Weg **OE 39**

Zeichnerische Festsetzungen, 17. September 2019, § 10 (1) BauGB



Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

Stadtgrundkarte [1] der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte [2]

[1] © **Stadt Braunschweig** Abteilung Geoinformation

[2] © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11797
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Neuaufstellung Flächennutzungsplan 2030

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	11.10.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	30.10.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	05.11.2019	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	12.11.2019	Ö

Beschluss:
„Der Rat der Stadt Braunschweig beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Stadtgebiet."

Sachverhalt:

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

Ausgangslage ISEK
Der Rat der Stadt Braunschweig hat am 06.11.2019 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Braunschweig 2030 (ISEK) als zentrale Arbeitsgrundlage der Verwaltung und der städtischen Gesellschaften einstimmig bei zwei Enthaltungen beschlossen. Das ISEK entstand in einem vierjährigen intensiven Beteiligungsprozess unter dem Motto „Denk Deine Stadt". Die hier festgelegten Leitziele, Arbeitsfelder und Rahmenprojekte richten die Stadtentwicklung neu aus. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) wird die räumliche Entwicklung Braunschweigs in einem formellen Planverfahren an das ISEK angepasst.

Kernaufgaben des Flächennutzungsplans (FNP)
Die Neuaufstellung des FNP ist eine Pflichtaufgabe der Kommunen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Im FNP ist gemäß § 5 Abs. 1 BauGB für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Grundbedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Diese Darstellungen sind Voraussetzung, z. B. um mit Bebauungsplänen Planungsrecht für Wohn- oder Gewerbegebiete zu schaffen.

Entwicklung des Flächennutzungsplans aus dem ISEK
Der neue Flächennutzungsplan konkretisiert die Ziele und Projekte des ISEKs für das gesamte Stadtgebiet. Das oberste Leitziel „Die Stadt kompakt weiterbauen" gibt dabei Vorrang für die Entwicklung im Siedlungsbestand (Innenentwicklung) gegenüber der Bebauung von Ackerflächen und anderen unversiegelten Freiflächen an den Rändern. Damit wird die Stadt ihren Beitrag zur Verringerung des Flächenverbrauchs leisten. Allerdings muss der Flächennutzungsplan weiterhin genügend Entwicklungspotential für die flächenintensiven und bisher flächenexpansiven Nutzungen Wohnen, Wirtschaft sowie die davon direkt abhängigen Themen Umwelt und Verkehr bieten. Für eine abgewogene Koordination der Flächenentwicklung

im querschnittsorientierten FNP sind diverse flächen- und standortrelevante Fachinformationen – Bestand, Analysen, Bedarfsprognosen und Konzepte – zu erbringen, auszuwerten und miteinander abzustimmen.

Eine Projektgruppe der Verwaltung koordiniert auf Arbeitsebene die parallele Aufstellung und Verarbeitung der Fachinformationen.

Meilensteine und Beteiligungsverfahren
Auf Grundlage der Fachinformationen wird der Vorentwurf für den Flächennutzungsplan erstellt. Politik und Öffentlichkeit werden in der frühzeitigen Beteiligung zu diesem Vorentwurf über Entwicklungsoptionen beraten. Weil das ISEK bereits die Grundsätze und Ziele der Stadtentwicklung vorgibt, sind die Entwicklungsspielräume jedoch begrenzt. Die Öffentlichkeit wird besonders im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung informiert und kann sich über diesen Weg in den Prozess einbringen.

Zur öffentlichen Auslegung und zum Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplans sind alle Stadtbezirksräte zu beteiligen. Das Verfahrensschema ist der Anlage zu entnehmen. Als Meilensteine sind anvisiert:
- Frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden zum Vorentwurf
- Ratsbeschluss zur Öffentlichen Auslegung des Entwurfes
- Ratsbeschluss zur FNP-Feststellung

Der Zeitrahmen für die Aufstellung des Flächennutzungsplans beträgt grob geschätzt zwei Jahre.

Finanzierung
Der Flächennutzungsplan wird durch die Verwaltung selbst erstellt. Kosten besonders für Fachgutachten aber auch für Öffentlichkeitsbeteiligung werden auf ca. 380.000 € geschätzt. Die Maßnahme wird aus dem PSP-Element 1.51.5117.02 unter Verwendung von Deckungsmitteln finanziert.

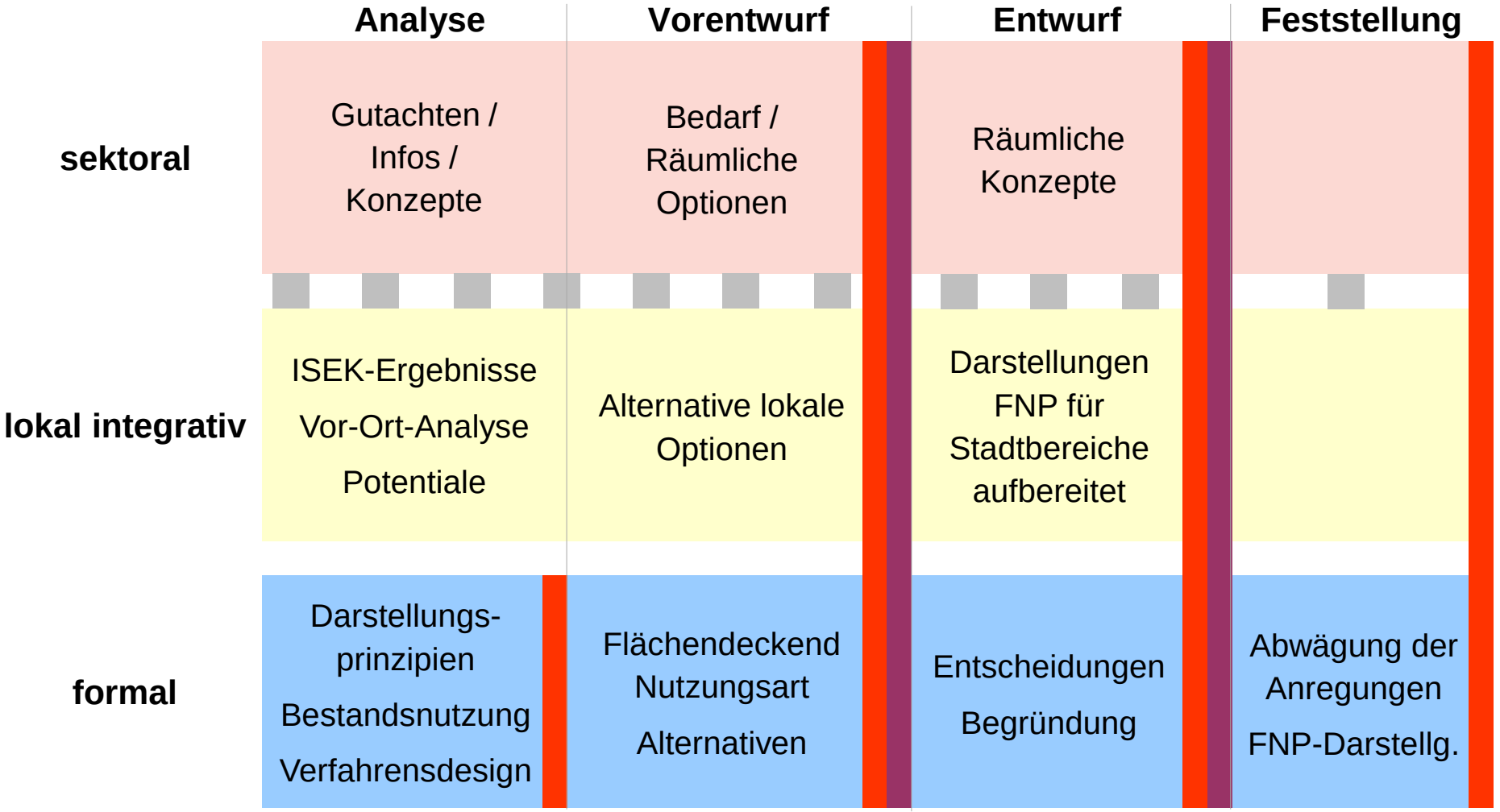
Leuer

Anlage/n:
Verfahrensschema Neuaufstellung Flächennutzungsplan

Braunschweig Die Löwenstadt

Projektgruppe
Gremien
form. Beteiligung

Verfahrensschema FNP-Neuaufstellung



Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11385
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Begründung einer Satzung über eine besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke - Volkmarode-Nordost

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	30.09.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 114 Volkmarode (Anhörung)	28.10.2019	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	30.10.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	05.11.2019	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	12.11.2019	Ö

Beschluss:

„Für das in der Anlage bezeichnete Stadtgebiet wird eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke gemäß § 25 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen."

Sachverhalt:

Die Zuständigkeit des Rates ergibt sich aus § 58 Abs. 2 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG).

Das vom Rat beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept ISEK enthält den Vorschlag, auf den Flächen im Geltungsbereich (siehe Anlage 1.3) ein Wohngebiet zu entwickeln. Dieser Vorschlag folgt dem Leitziel, die Stadt kompakt weiterzubauen und vor der Inanspruchnahme neuer Flächen bestehende untergenutzte Standorte auf ihre Umnutzung für Wohnbauland zu prüfen. Die Stadt Braunschweig hat ein Wohnraumversorgungskonzept aufgelegt mit der Zielsetzung, neue Wohnungen im Zeitraum von 2013 bis 2020 zu schaffen (1/3 Einfamilien-, 2/3 Mehrfamilienhäuser). Schon heute ist erkennbar, dass auch über das Jahr 2020 hinaus weiterhin ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen bestehen wird.

Mit der Zielsetzung, in diesem Bereich ein neues Wohngebiet zu entwickeln, hatte der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig daher am 5. Februar 2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Volkmarode-Nordost", VO 45, gefasst. Auch wenn im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan überwiegend öffentliche Grün- oder Verkehrsflächen festgesetzt sind, könnten die betroffenen Eigentümer daher versuchen, ihre Grundstücke gewinnbringend als Bauerwartungsland zu verkaufen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu begründen. Die Stadt hat laut BauGB das Recht, in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen zu bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Die Anwendungsvoraussetzungen zur Begründung dieser Satzung sind erfüllt: Die Schaffung von Wohnraum ist eine städtebauliche Maßnahme und die Satzung ist notwendig zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechend dem Planungsziel.

Das Vorkaufsrecht darf weiterhin nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Auch diese Voraussetzung ist erfüllt, denn es liegt im Wohl der Allgemeinheit, wenn ein weiteres großes Wohngebiet entwickelt und auf entsprechende Inanspruchnahme des Außenbereiches für Wohnprojekte verzichtet werden kann. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ca. 11,59 ha.

Durch die Begründung des Vorkaufsrechtes wird die Stadt Braunschweig ermächtigt, in Grundstückskaufverträge Dritter einzutreten. Dabei kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstückes zum Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet.

Mit dieser Satzung wird ein Recht, nicht aber die Pflicht der Gemeinde begründet, Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung aufzukaufen. Insofern werden mit dieser Satzung auch keine neuen fiskalischen Pflichten begründet, sondern die Chance eröffnet, im Interesse des Allgemeinwohls auf lange Sicht hin geeignete Grundstücksverhältnisse herzustellen.

Die Verwaltung empfiehlt, für das in der Anlage bezeichnete Stadtgebiet eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke gemäß § 25 BauGB zu beschließen.

Leuer

Anlage/n:
Anlage 1: Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke

Satzung

gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke
in der Stadt Braunschweig,
Gemarkung Volkmarode,
Bereich Volkmarode-Nordost:

Aufgrund des § 14 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70), hat der Rat der Stadt Braunschweig am 12. November 2019 diese Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1

Der Stadt Braunschweig steht in dem in § 2 näher bezeichneten Gebiet (Geltungsbereich), in dem sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches zu.

§ 2

Das Gebiet, in dem der Stadt Braunschweig das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches zusteht, liegt beiderseits der Straße Ziegelwiese. Eine Übersichtskarte und ein Lageplan im Maßstab 1:3000 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

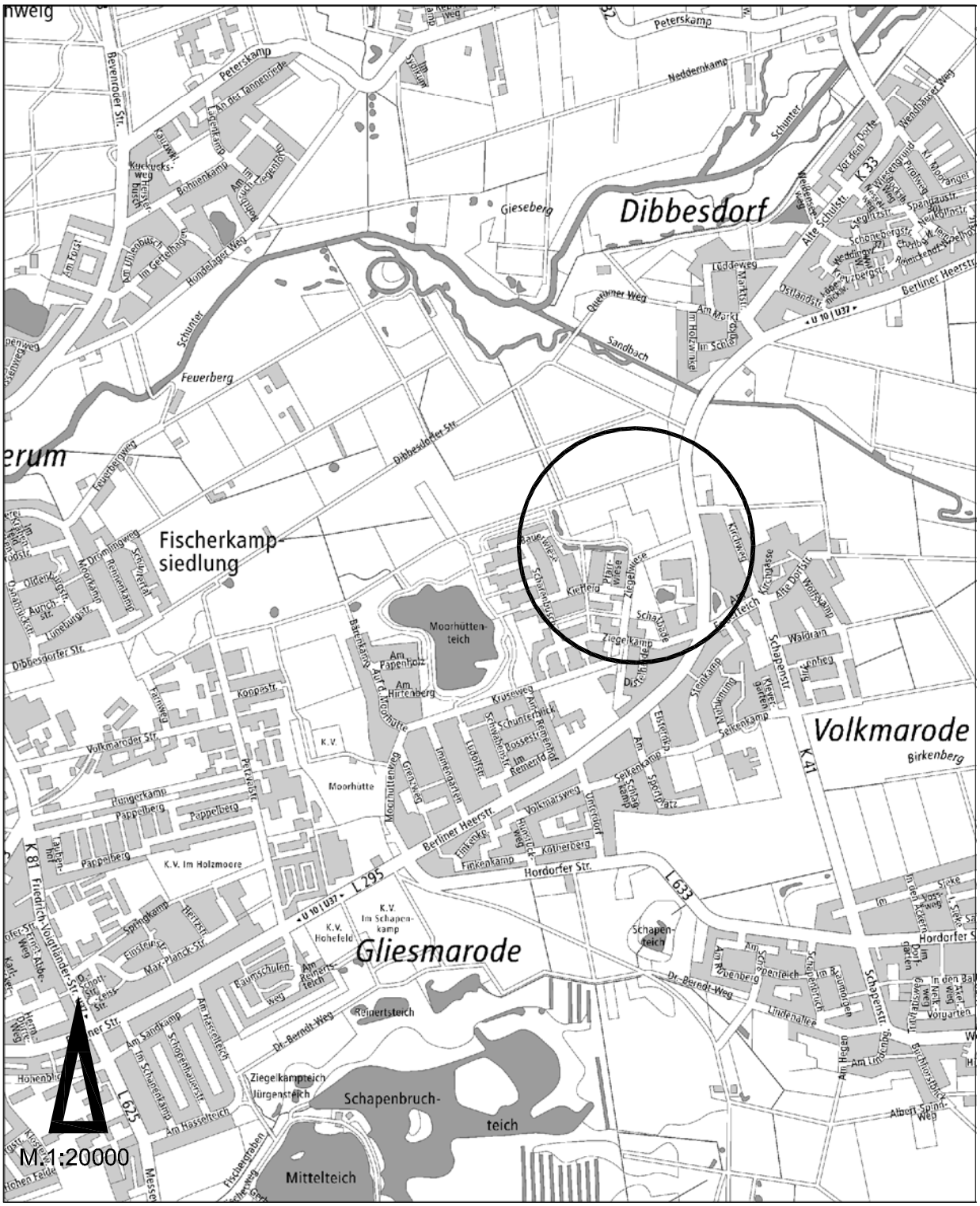
Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig in Kraft.

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

i. V.

Stadtbaurat

Vorkaufsrechtssatzung
Volkmarode-Nordost
Übersichtskarte


Dibbesdorf
Fischerkamp-
siedlung
Volkmarode
Gliesmarode
Moorhütten-
teich
Schapenbruch-
teich
Mittelteich
Peterskamp
Neddernkamp
Schunter
Gieseberg
Feverberg
Sandbach
Querumer Weg
Dibbesdorfer Str.
Berliner Heerstr.
Hordorfer Str.
Volkmaroder Str.
Dibbesgorfer Str.
Moorhütte
K. V. Im Holzmoore
K. V. Hohefeld
K. V. Im Schapenkamp
Am Papenholz
Am Hirtenberg
Am Rabenberg
Birkenberg
Dr.-Berndt-Weg
Reiherteich
Ziegelkampteich
Jürgensteich
Am Hasselteich
Am Schapenteich
Schapenteich
Am Sandkamp
Im Schapenkamp
Schapenstr.
Waldtram
Alte Dorfstr.
Kirchweg
Kirchgasse
Ziegelkamp
Kiefeld
Pfarr-Wiese
Schafbleeke
Am Teichhof
Am Fischerteich
Am Markt
Im Holzwinkel
Löddeweg
Ostlandstr.
Berliner Heerstr.
Alte Schulstr.
Vor dem Dorfe
Wiesenweg
Schapenbergstr.
Weddingerstr.
Lindenallee
Am Hagen
Am Lindenberg
Albert Spring-Weg
Dorfgarten
Im Dorfgarten
Vorgarten
Im Vorgarten
Schapenbruchstr.
Schapenbruch
Schapenstr.
Am Schapenteich
Am Rabenberg
Dr.-Berndt-Weg
Lindenallee
Am Hagen
Am Lindenberg
Albert Spring-Weg
Schapenteich
Schapenstr.
Schapenbruch
Schapenbruchstr.
Schapenbruchteich
Schapenbruchteich
Schapenbruchteich

Vorkaufsrechtssatzung
Volkmarode-Nordost
Geltungsbereich

0 50 100 200 300m

Maßstab 1:3000

Stadtgrundkarte [1] der Stadt Braunschweig, erstellt auf Grundlage der Liegenschaftskarte [2]

[1] © **Stadt Braunschweig** Abteilung Geoinformation

[2] © LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11798
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Machbarkeitsstudie 6. Integrierte Gesamtschule - Vorstellung der Ergebnisse und Standortvorschlag

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	17.10.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 331 Nordstadt (Anhörung)	24.10.2019	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	30.10.2019	Ö
Schulausschuss (Vorberatung)	01.11.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	05.11.2019	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	12.11.2019	Ö

Beschluss:

Die neue Integrierte Gesamtschule wird am Standort „Tunicagelände“ errichtet. Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Planungsschritte zur Realisierung des Projektes einzuleiten.

Sachverhalt:

Ausgangslage

Seit dem letzten Jahr wird in der Stadtgesellschaft, in Rat und Verwaltung engagiert erörtert, wie in Braunschweig die 6. Integrierte Gesamtschule (IGS) realisiert werden kann. Die Anmeldezahlen für die fünf städtischen IGS bzw. die Tatsache, dass die Stadt vielen Schülerinnen und Schülern mangels Kapazitäten diese Schulform derzeit nicht ermöglichen kann, hat zur politischen Entscheidung des Rates vom 18.12.2018 geführt, konkrete Planungsschritte für die 6. IGS einzuleiten, insbesondere:

- einen Standort vorzuschlagen
- Schulmodell und Zügigkeit zu definieren und
- ein Raumprogramm für die Schule vorzulegen.

Zweck dieser Vorlage ist, auf der Grundlage der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie einen Standortvorschlag zur Entscheidung zu stellen. Bis Ende dieses Jahres wird die Verwaltung weitere Vorlagen zu den Themen Schulmodell und die Zügigkeit sowie zum Raumprogramm in die politischen Gremien einbringen.

Eine entscheidende schulfachliche Voraussetzung für eine erfolgreiche 6. IGS ist eine innenstadtnahe Lage. Da in der Innenstadt nur wenige große, bebaubare Grundstücke in Frage kommen und neben einer IGS auch andere Nutzungswünsche in der Innenstadt zu berücksichtigen sind, wurden in einer dezernatsübergreifenden verwaltungsinternen Projektgruppe die unterschiedlichen Nutzungsansprüche abgewogen, zwei Standortalternativen für eine 6. IGS erarbeitet und diese Bereiche, Großer Hof und Tunicagelände, einer ersten Prüfung unterzogen. Beide Grundstücke eignen sich grundsätzlich von der Lage in der Stadt. Zudem

stehen die Flächen im Eigentum der Stadt, was eine wesentliche Realisierungsvoraussetzung darstellt.

Beide Standorte haben unterschiedliche Vor- und Nachteile. Mit Blick auf die Investitionssumme im zweistelligen Millionenbereich hat die Verwaltung ein im Schulwesen, Hoch- und Städtebau erfahrenes Architekturbüro beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zu erarbeiten. Ziel dieser Studie ist eine solide Entscheidungsgrundlage für Verwaltung und Gremien.

Ergebnisse der Machbarkeitsstudie

Aufgabe

Aufgabe der Studie war, die beiden Standorte unter Berücksichtigung folgender Aspekte zu vergleichen:

- Städtebauliche und hochbauliche Eignung (incl. Historische Ausgangslage, Freiraum, Verkehr und Umweltschutz)
- schulfachliche Eignung
- Unterbringung des ermittelten Raumprogrammes
- Mögliche Erweiterungspotenziale
- Nutzungs- und Zielkonflikte
- Kosten für Grundstück, Herrichtung und Bau
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
- Potenzial für alternative Nutzungen

Die Projektgruppe der Verwaltung hatte u. a. drei verschiedene mögliche Raumprogramme und das pädagogische Konzept „Jahrgangscluster“ vorgegeben. Die daraus resultierenden Bauvolumina bewegen sich ca. zwischen 15.800 und 17.150 m² Bruttogrundfläche, unterscheiden sich also nicht maßgeblich. Das Büro hat für beide Standorte eine Volumenstudie in mehreren Alternativen erarbeitet und hierfür auch Schemagrundrisse mit Funktionszuweisungen entwickelt, um die grundsätzliche Machbarkeit nachzuweisen (s. Anlage).

Analyse und Entwurf Alternative Großer Hof

Der Bereich ist Teil des mittelalterlichen Stadtgefüges zwischen St. Andreas und St. Katharinen. Die Helene-Engelbrecht-Schule ist baulich abgängig und soll an anderer Stelle neu gebaut werden. Das Gebäude der ehemaligen Kielhornschule, das teilweise gesperrt ist, wird ansonsten von der Helene-Engelbrecht-Schule genutzt. Im Zuge der Verlagerung der Schule an ihren neuen Standort können beide Schulgrundstücke aufgegeben werden incl. der Turnhalle der Kielhornschule, so dass sich zusammen mit dem Grundstück der ehemaligen Markthalle die Möglichkeit ergibt, ein größeres Bauprojekt zu realisieren.

Die Analyse ergab, dass als wichtige städtebaulichen Prämissen die Raumkanten aufzunehmen und die Sichtachsen zu den beiden Großkirchen im Umfeld zu erhalten sind. Zu berücksichtigen sind weiterhin die bestehenden Wegebeziehungen, die historischen Bezüge (z. B. der historische Verlauf des Burgmühlengrabens) und die Höhenverhältnisse bzw. die Geschossigkeit der umliegenden Bebauung. Nach Möglichkeit sollte auch ein Teil der vorhandenen Pkw-Stellplätze erhalten werden. Unter Berücksichtigung dieser Prämissen bietet es sich entwurflich an, das Bauvolumen auf drei Baukörper - zwei Schulbaukörper und die Dreifeldsporthalle – aufzuteilen. Die begrenzten räumlichen Möglichkeiten am Standort erfordern, dass die nördlich an den Parkplatz „Großer Hof“ angrenzende öffentlichen Fläche zur Schaffung von notwendigen Schulhofflächen vorgesehen werden. Weitere Schulhofteilflächen müssen auf Dachflächen realisiert werden. Bauliche Erweiterungen sind nur in begrenztem Umfang möglich.

Analyse und Entwurf Alternative Tunicagelände

Das Gelände liegt im Bereich der gründerzeitlichen Stadterweiterung, angrenzend an den Wilhelminischen Ring. Das Grundstück wurde in der Gründerzeit im Wesentlichen als Gartenland genutzt, später ab den 60er Jahren erhielt das Gelände die heute noch vorhandene Nutzungsprägung (Sporthalle, Sportfreiflächen). Im Süden angebunden an die dichte gründerzeitliche Bebauung, finden sich im Norden und Osten gewerblich genutzte Bereiche und Kleingärten.

Die Tunicahalle dient neben dem Schulsport derzeit vorwiegend als Sporthalle für die Sportarten Basketball und Volleyball jeweils auf Bundesligaebene. Die Halle ist baulich abgängig.

Das Tunicagelände hat kaum städtebauliche Einschränkungen. Zu berücksichtigen sind die vorhandenen Höhenverhältnisse, die Geschossigkeit und die Maßstäblichkeit der umliegenden Bebauung. Die öffentliche Nord-Süd-Wegeverbindung, die das Grundstück an die Innenstadt im Süden und das Ringgleis im Norden anbindet, ist zwingend zu erhalten.

Die für den Schulbau nutzbare Fläche ist im Vergleich zum Bereich Großer Hof deutlich größer. Dadurch entsteht die Möglichkeit, unterschiedliche Bebauungskonzepte zu realisieren. Der Gutachter schlägt die Ausbildung von baulich separierten Lernhäusern von. Drei IGS-Lernhäuser sowie eine separate Grundschule gruppieren sich um ein Haupthaus in der Mitte als Herzstück des Gebäudeensembles. Im Haupthaus sollen Aula und Mensa vorgesehen werden. Als Sportaußenfläche können hier ein Basketballfeld und eine Weitsprunganlage räumlich untergebracht werden.

Ab dem Jahr 2027 besteht die Chance, das Tankstellengrundstück am Wendenring in das Schulgrundstück einzubeziehen und damit eine Adresse zum Wilhelminischen Ring zu bilden. Bauliche Erweiterungen sind in deutlich größerem Umfang als im Bereich Großer Hof möglich.

Kostenrahmen

Der Gutachter hat auf Grundlage statistischer Kostenkennwerte den groben Kostenrahmen ermittelt. Enthalten darin sind die Erschließung des Grundstückes, das Bauwerk, die Außenanlagen und die Ausstattung, nicht aber die Kosten für den Abriss der vorhandenen Gebäude, die äußere Erschließung des Grundstückes und weitere variantenspezifische Maßnahmen (z. B. Altlasten). Indiziert auf das Jahr 2025 werden sich die Gesamtkosten der Maßnahme auf ca. 70 Mio. € belaufen – zuzüglich Abriss- und Erschließungskosten.

Realisierungsvoraussetzungen und Zeitplan

Realisierungsvoraussetzung ist bei beiden Standorten der Abriss der Bestandsgebäude (Kielhornschule und Helene-Engelbrecht-Schule bzw. Tunicahalle). Bevor dies geschieht, muss für die dortigen Nutzungen Ersatz geschaffen werden.

Der Gutachter schätzt, dass Objektprojektierung, Aufstellung eines Bebauungsplanes, hochbauliche Planung, Abriss der vorhandenen Gebäude und die Realisierung des ersten Bauabschnittes (Aufnahme des Schulbetriebes) etwa 5-6 Jahre in Anspruch nehmen wird.

Bewertung und Vergleich

Der Gutachter kommt zur folgenden Bewertung, die auch die Verwaltung so mitträgt:

Lage/Verkehrliche Erreichbarkeit

Beide Standorte bieten aus der Lage im Stadtgebiet gute Voraussetzungen. Der Große Hof bietet jedoch durch seine Innenstadtlage und Einbindung Potenzial zur Etablierung einer neuen Integrierten Gesamtschule im urbanen Kontext.

Grundstück

Das Tunicagelände unterliegt deutlich weniger Einschränkungen und verfügt daher über eine größere Freiheit in Planung für Gebäude und Freiflächen. Es eignet sich perspektivisch besser für Erweiterungsmöglichkeiten. Der Standort Großer Hof ist dagegen von Beginn an sehr beengt, die Ausgestaltung des Schulhofes geht zu Lasten öffentlicher Freiräume im Quartier. Insgesamt ist der Standort Großer Hof mit dem geplanten Raumprogramm städtebaulich überfordert.

Städtebauliche Eignung

Der Große Hof bietet Potenzial für eine städtebauliche Aufwertung des Stadtquartiers durch einen Schulneubau, wenngleich dies auch mit anderen Nutzungen (z.B. Wohnen, Musikschule u.a.) mit einem geringeren Volumen besser möglich wäre.

Eine Aufwertung des Tunicageländes hat nicht die gleiche Wirkung im gesamtstädtischen Kontext, bietet aber für andere Nutzungen weniger Potenzial.

Schulfachliche Eignung

Das Tunicagelände eignet sich grundsätzlich besser für eine zukunftssichere Schulnutzung und Umsetzbarkeit des Raumprogramms im Hinblick auf sich verändernde pädagogische Anforderungen. Die Standortentscheidung für das Tunicagelände hat mittelbare Auswirkungen auf die stadtweite Schulentwicklungsplanung. Diese Zusammenhänge werden in einer separaten Vorlage des Dezernates V ausführlich erläutert.

Hochbauliche Eignung/Umsetzbarkeit

Beide Areale eignen sich grundsätzlich für eine Ausbildung der Baukörper. Das Tunicagelände hingegen bietet mehr Varianz in der Ausbildung der Baukörper. Beide Areale gewährleisten einen ähnlichen zeitlichen Bauablauf mit Bildungen von Bauabschnitten für das jahrgangsweise Wachstum der Schule. Hinsichtlich Grundstücksgröße und Zuschnitt ist auf dem Grundstück des Großen Hofs mit deutlich erhöhten Anforderungen an die Baustellenlogistik zu rechnen.

Wirtschaftlichkeit

Eine Umsetzung auf dem Großen Hof ist durch den erhöhten Anspruch an die Gebäudeplanung und den daraus ggf. resultierenden höheren baulichen Aufwand mit gesteigerten Investitions- und Unterhaltungskosten verbunden.

Fazit

Der Gutachter der Machbarkeitsstudie kommt zu folgender Bewertung:

- Bei vier von sechs Bewertungskriterien – Grundstück, Schulfachliche Eignung, Hochbauliche Eignung und Wirtschaftlichkeit – erhält das Tunicagelände die bessere Bewertung.
- Bei zwei Bewertungskriterien – Lage/Verkehrliche Anbindung, Städtebauliche Eignung – erhält der Große Hof die bessere Bewertung.

Der Gutachter der Machbarkeitsstudie kommt insgesamt zum Ergebnis, dass in der Gesamtbewertung die Sachargumente eindeutig für die Standortalternative Tunicagelände sprechen. Insbesondere kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass bei der Standortalternative Großer Hof die Baumasse das Quartier überfordert.

Es wird daher vorgeschlagen, den Standort Tunicagelände für die 6. IGS weiterzuverfolgen.

Der Vorlage sind Auszüge aus der Machbarkeitsstudie als Anlage beigefügt.

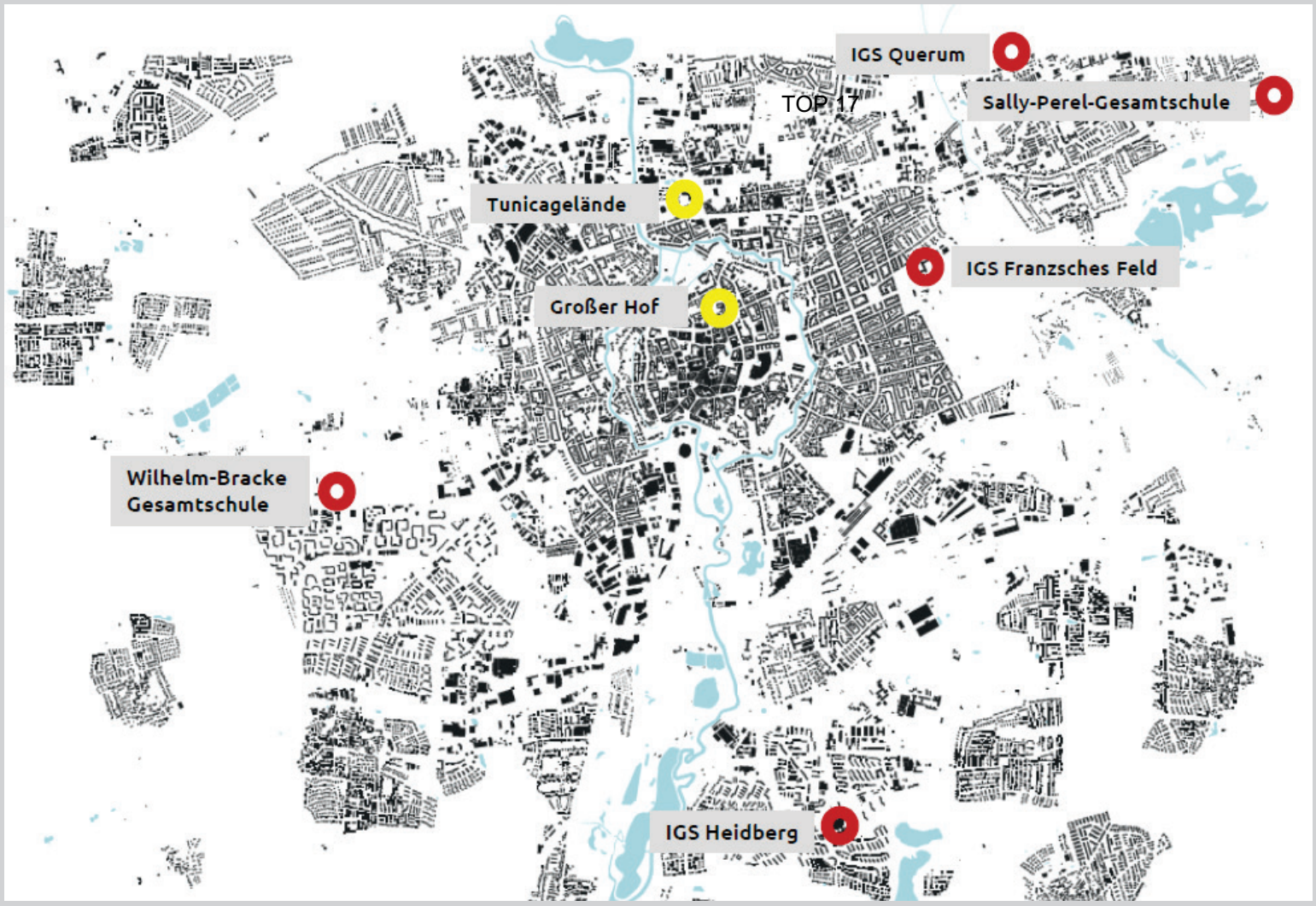
Leuer

Anlage/n:
Auszug Machbarkeitsstudie

Braunschweig Löwenstadt

Machbarkeitsstudie 6. IGS

1. Lage der Prüfstandorte



Verteilung der Integrierten Gesamtschulen im Stadtgebiet

Prüfstandort Großer Hof

Prüfstandort Tunicagelände

TOP 17

Braunschweig Löwenstadt

Machbarkeitsstudie 6. IGS

2. Flächenlayout

Variante 1
2-zügige Grundschule + 5-zügige Gesamtschule

© farwick+grote Architekten BDA Stadtplaner, Ahaus/Dortmund

Gesamt NUF: ca. 10.450 m²
Gesamt BGF: ca. 16.950 m²*

Variante 2
4-zügige Grund- und Gesamtschule

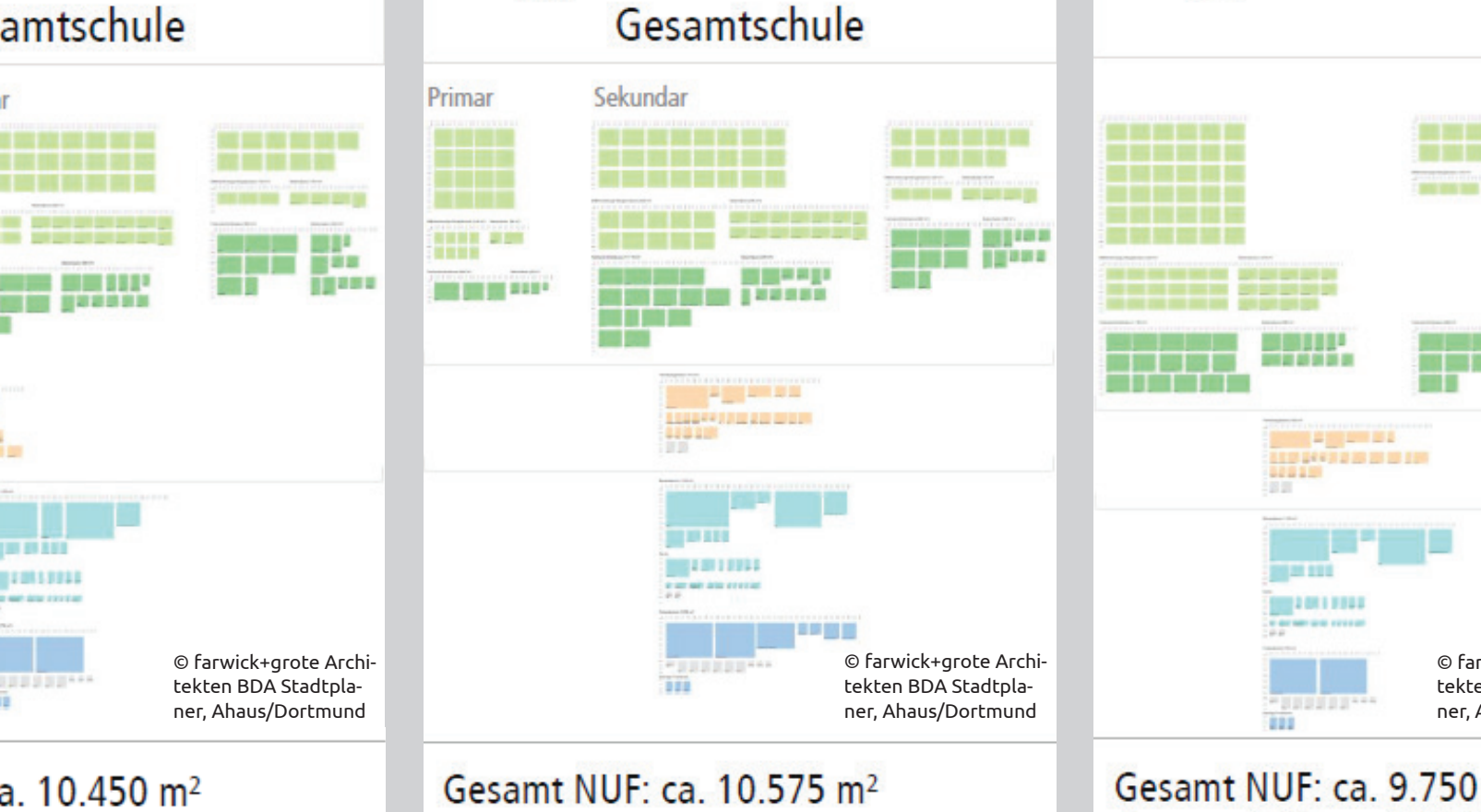
© farwick+grote Architekten BDA Stadtplaner, Ahaus/Dortmund

Gesamt NUF: ca. 10.575 m²
Gesamt BGF: ca. 17.150 m²*

Variante 3
6-zügige Gesamtschule

© farwick+grote Architekten BDA Stadtplaner, Ahaus/Dortmund

Gesamt NUF: ca. 9.750 m²
Gesamt BGF: ca. 15.800 m²*
*Berechnungsfaktor BKI 161,5%



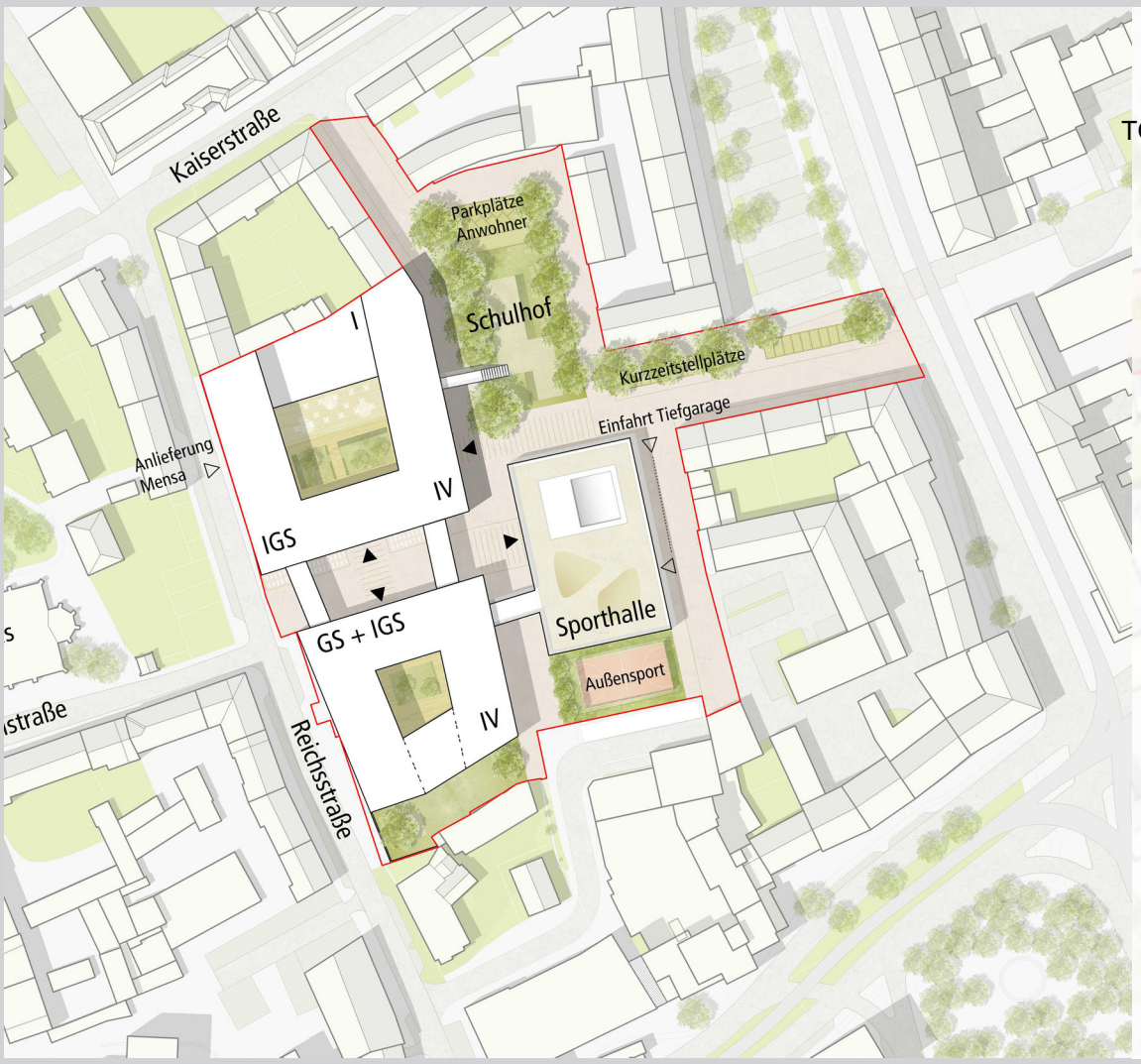
© farwick+grote Architekten BDA Stadtplaner, Ahaus/Dortmund

Räumliche Integration bei Varianten mit IGS und Grundschule

Braunschweig Löwenstadt

Machbarkeitsstudie 6. IGS

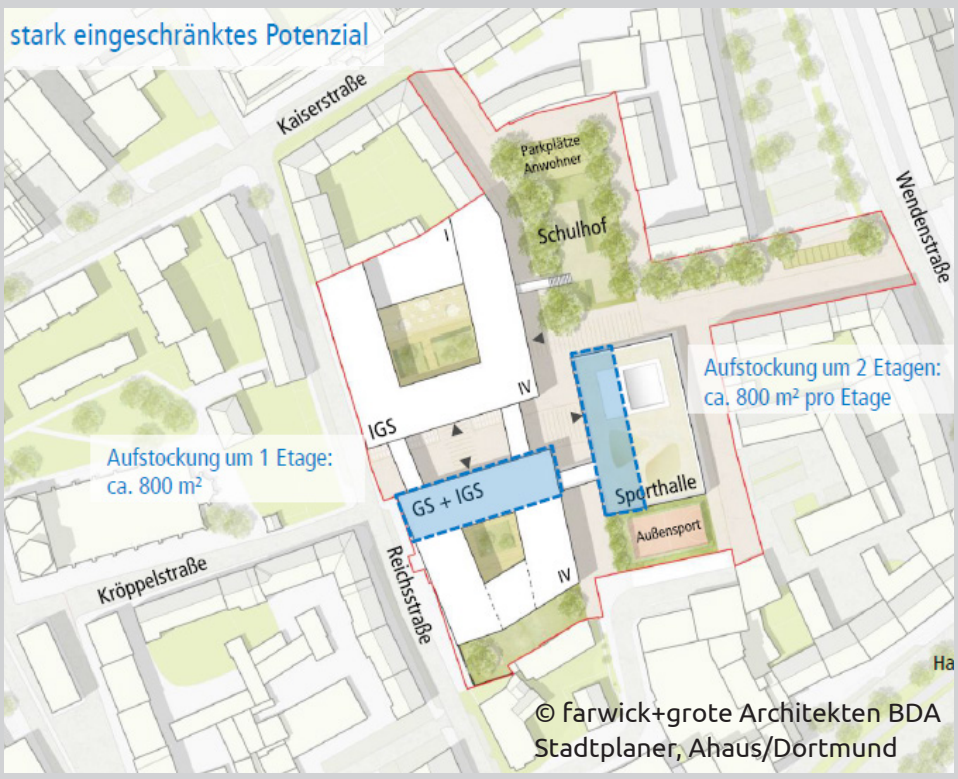
3. Prüfstandort Großer Hof



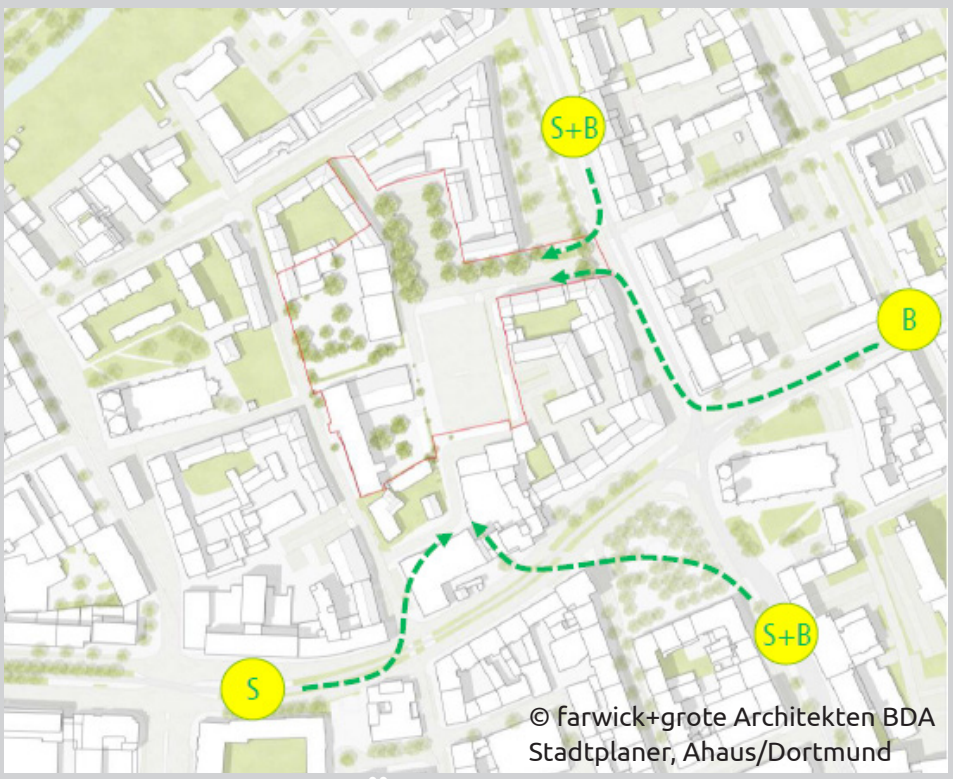
TOP 17

- Aufteilung Bauvolumen in 2 Schulbaukörper
  Grundschule (GS)+Integrierte Gesamtschule (IGS)+ Dreifeld-Sporthalle
- städtebauliche Prämissen:
  - Aufnahme von Raumkanten/Sichtachsen
  - Begrenzung von Straßenräumen
  - Berücksichtigung Höhenverhältnisse
  - Betonung historischer Bezüge
- Mitnutzung nördlicher öffentl. Fläche zur Schaffung ausreichender Schulhofflächen
- Erhalt einer Teilfläche der PKW-Stellplätze für Anwohner nördlich des Grundstücks
- Schulhofteilflächen auf Dachebene
- Sportaußenfläche in Größe eines Basketballfeldes möglich
- Turnhalle Kielhornschule entfällt
- Abrücken von südlicher Grundstücksgrenze

Städtebaulicher Entwurf

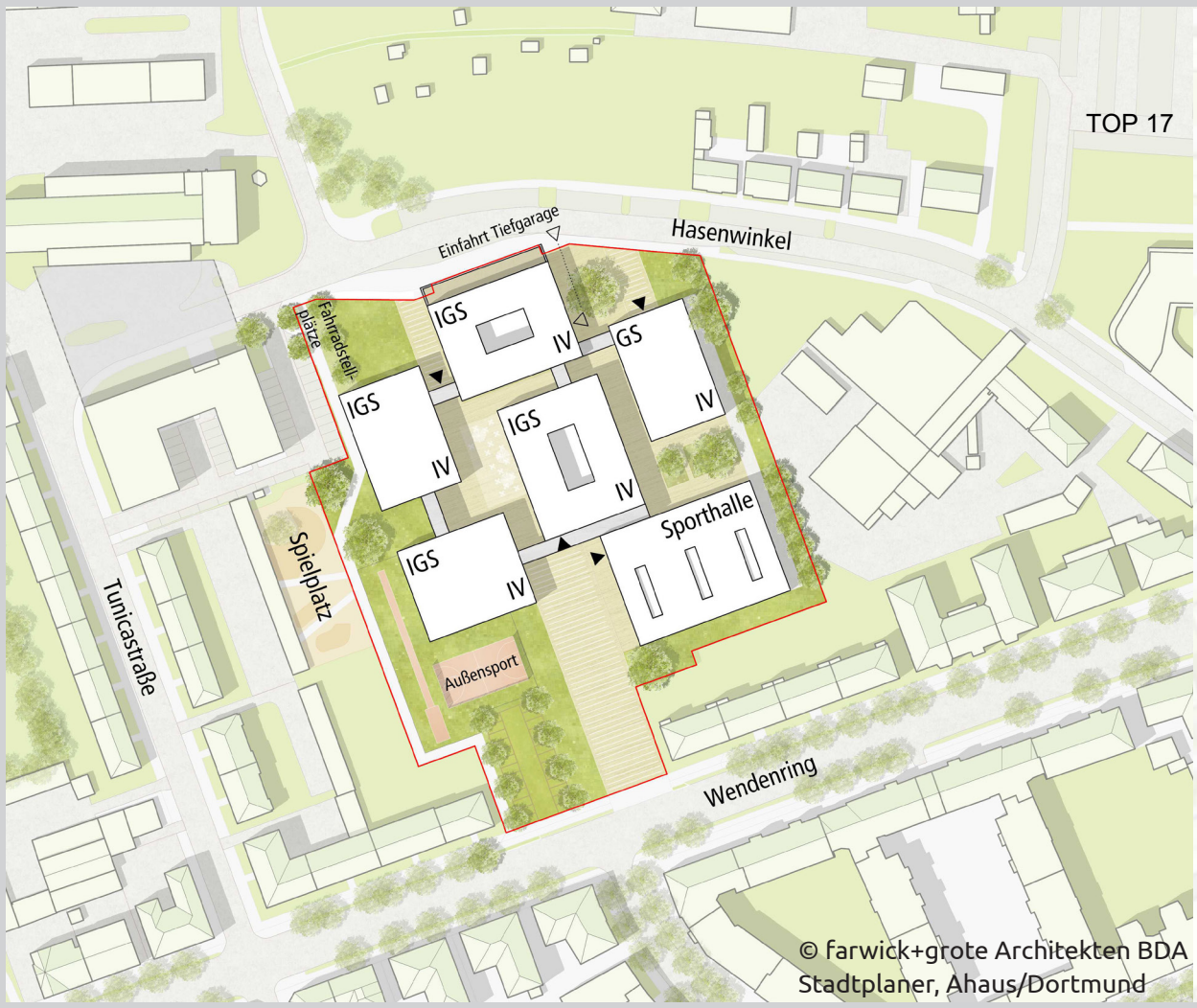


Erweiterungspotenziale



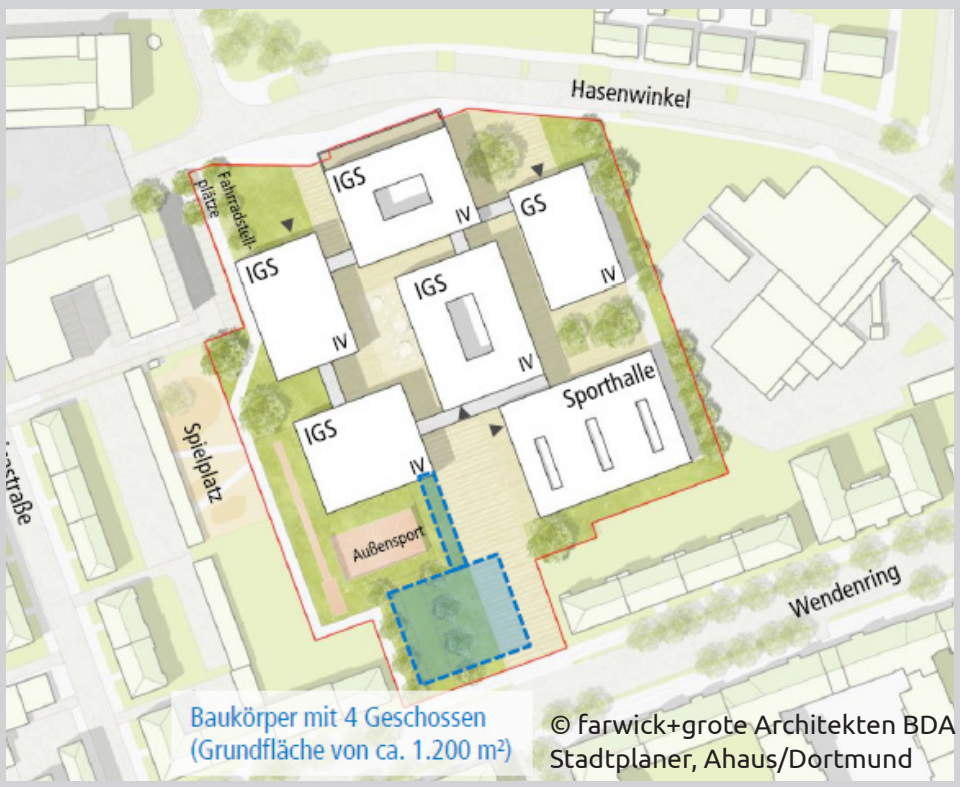
Anbindung mit ÖPNV

Machbarkeitsstudie
6. IGS
4. Prüfstandort Tunicagelände

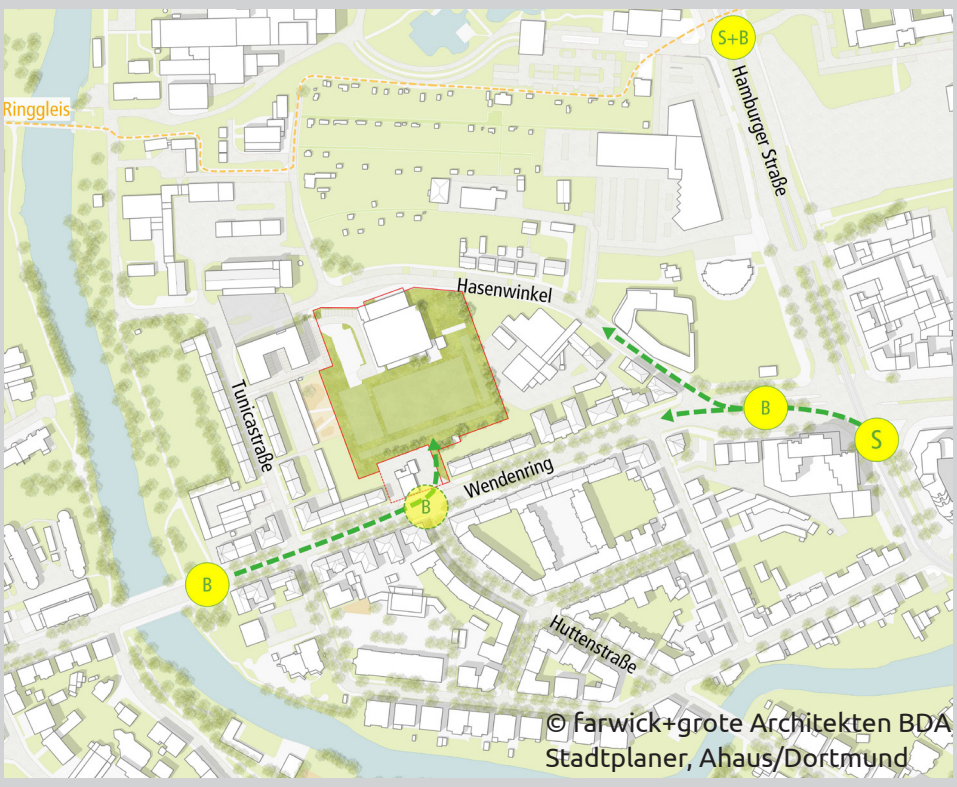


- Ausbildung von Lernhäusern
  (3 IGS-Lernhäuser+separate Grundschule+ Dreifeld-Sporthalle)
- zentrale Mitte als Herzstück des Gebäudeensembles (Aula, Mensa)
- städtebauliche Prämissen:
  - Höhenverhältnisse
  - Maßstäblichkeit
- beibehalten öffentlicher Nord-Süd-Wegeverbindung, die öffentlichen Spielplatz anbindet
- Sportaußenfläche in Größe eines Basketballfeldes+Weitsprunganlage möglich
- Mitnutzung Tankstellengrundstück: Hauptadressbildung zum Wendenring

Städtebaulicher Entwurf mit Öffnung zum Wendenring



Erweiterungspotenziale



Anbindung ÖPNV mit geplanter neuer Bushaltestelle am Prüfstandort

Braunschweig Löwenstadt

Machbarkeitsstudie 6. IGS

5. Bewertung

1. Lage/Verkehrliche Erreichbarkeit

- Beide Standorte bieten aus der Lage im Stadtgebiet gute Voraussetzungen.
- Der Große Hof bietet jedoch durch seine Innenstadtlage und Einbindung Potenzial zur Etablierung einer neuen Integrierten Gesamtschule im urbanen Kontext.

2. Grundstück

- Das Tunicagelände unterliegt deutlich weniger Einschränkungen und verfügt daher über eine größere Freiheit in Planung für Gebäude und Freiflächen. Es eignet sich perspektivisch besser für Erweiterungsmöglichkeiten.

3. Städtebauliche Eignung

- Der Große Hof bietet Potenzial für eine städtebauliche Aufwertung des Stadtquartiers durch einen Schulneubau, wenngleich dies auch mit anderen Nutzungen (z.B. Wohnen, Musikschule u.a.) mit einem geringeren Volumen besser möglich wäre.
- Eine Aufwertung des Tunicageländes hat nicht die gleiche Wirkung im gesamtstädtischen Kontext, bietet aber für andere Nutzungen weniger Potenzial.

4. Schulfachliche Eignung

- Das Tunicagelände eignet sich grundsätzlich besser für eine zukunftssichere Schulnutzung und Umsetzbarkeit des Raumprogramms im Hinblick auf sich verändernde pädagogische Anforderungen.

5. Hochbauliche Eignung/Umsetzbarkeit

- Beide Areale eignen sich grundsätzlich für eine Ausbildung der Baukörper.
- Das Tunicagelände hingegen bietet mehr Varianz in der Ausbildung der Baukörper.
- Beide Areale gewährleisten einen ähnlichen zeitlichen Bauablauf mit Bildungen von Bauabschnitten für das jahrgangsweise Wachstum der Schule.
- Hinsichtlich Grundstücksgröße und Zuschnitt ist auf dem Grundstück des Großen Hofs mit deutlich erhöhten Anforderungen an die Baustellenlogistik zu rechnen.

6. Wirtschaftlichkeit

- Eine Umsetzbarkeit auf dem Großen Hof ist durch den erhöhten Anspruch an die Gebäudeplanung und den daraus ggf. resultierenden höheren baulichen Aufwand mit gesteigerten Investitions- und Unterhaltungskosten verbunden.

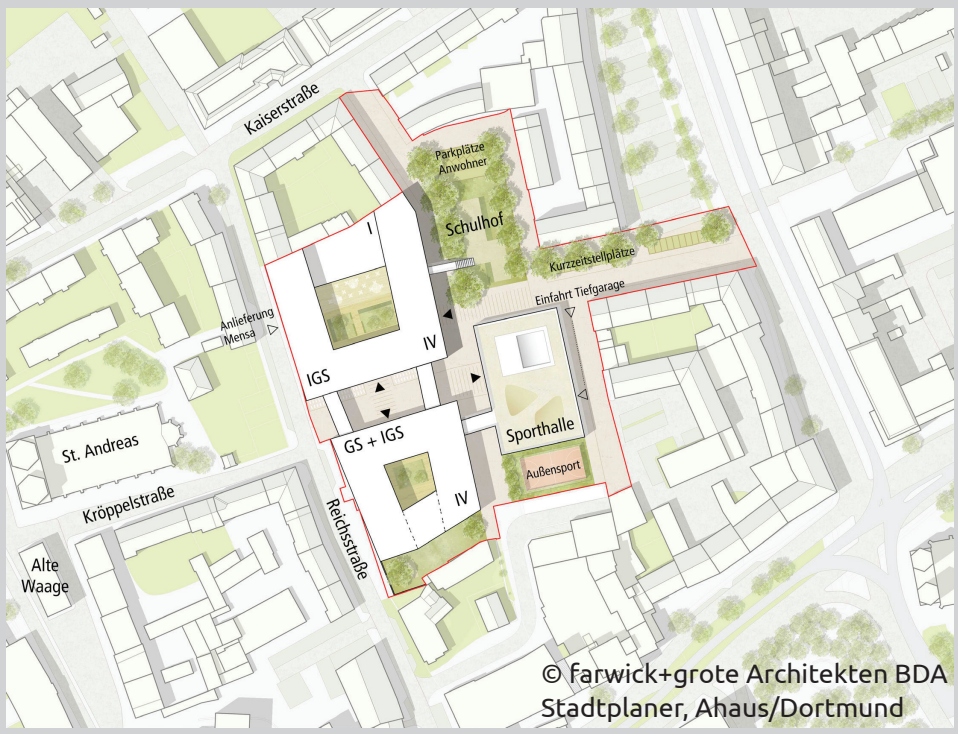
Bewertungskriterien	Großer Hof	Tunicagelände
Punkteübersicht		
1. Lage/Verkehrliche Erreichbarkeit	20 Punkte	14 Punkte
2. Grundstück	- 10 Punkte	2 Punkte
3. Städtebauliche Eignung	10 Punkte	6 Punkte
4. Schulfachliche Eignung	2 Punkte	10 Punkte
5. Hochbauliche Eignung/Umsetzbarkeit	0 Punkte	3 Punkte
6. Wirtschaftlichkeit	2 Punkte	4 Punkte
Summe (in Punkten)	24 Punkte	39 Punkte

Handlungsempfehlung

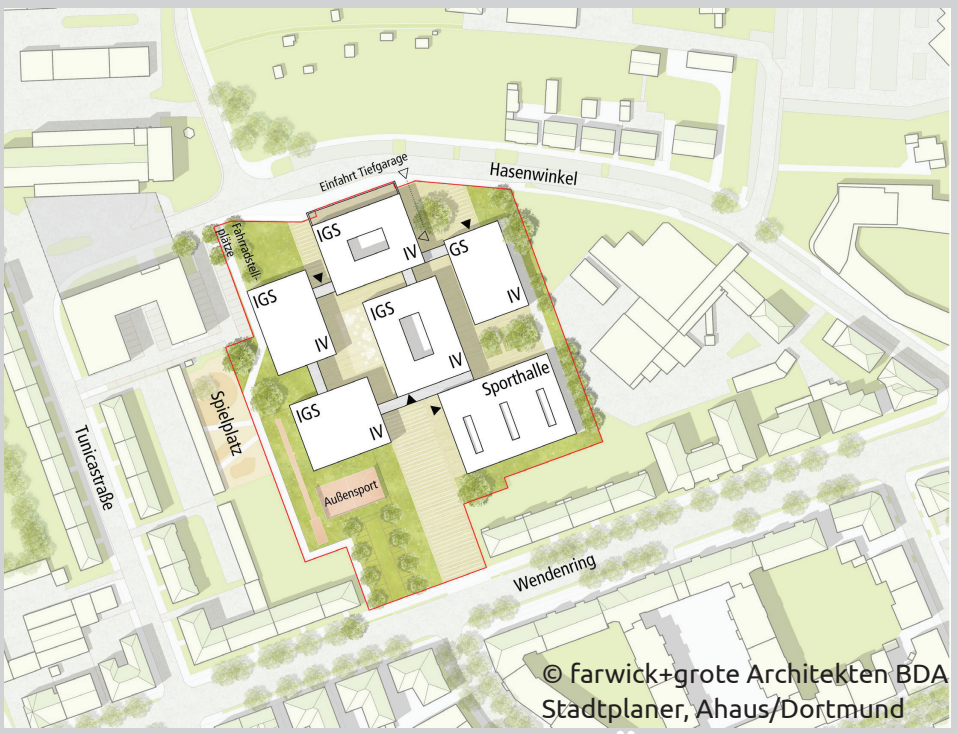
- Bei **vier von sechs Bewertungskriterien** – *Grundstück, Schulfachliche Eignung, Hochbauliche Eignung und Wirtschaftlichkeit* – erhält das **Tunicagelände die bessere Bewertung**.
- Bei **zwei Bewertungskriterien** – *Lage/Verkehrliche Anbindung, Städtebauliche Eignung* – erhält der **Große Hof die bessere Bewertung**.
- In der **Gesamtbewertung** sprechen die Sachargumente eindeutig für die Standortalternative „Tunicagelände".

© farwick+grote Architekten BDA
Stadtplaner, Ahaus/Dortmund

Gegenüberstellung und Vergleich der Prüfstandorte



Städtebaulicher Entwurf Variante 2



Städtebaulicher Entwurf - Öffnung

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11762
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Rahmenkonzept zur Bevorrechtigung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr	21.10.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	30.10.2019	Ö

Beschluss:

„Die Verwaltung wird beauftragt, ein Rahmenkonzept zur Busbevorrechtigung zu erstellen."

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz
Die Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 NKomVG i. V. m. § 6 Nr. 4 lit. g der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Erstellung eines Rahmenkonzepts zur Busbevorrechtigung um ein allgemeines verkehrsplanerisches Thema.

Anlass
Bereits seit Ende der 1980er Jahren wurden in Braunschweig Bevorrechtigungsmaßnahmen des ÖPNV an Lichtsignalanlagen (LSA) mit einem Umbauprogramm für den Stadtbahnverkehr umgesetzt. Mit dem Ratsbeschluss vom 17.02.1987 zur Umsetzung des Planungskonzepts des Stadtbahnverkehrs (DS XIII- 49/87) wurde auch ein Maßnahmenkonzept für den Busverkehr in Aussicht gestellt, das jedoch noch nicht umgesetzt wurde. An vielen Kreuzungen im Stadtgebiet werden die Stadtbahnen heute daher bevorrechtigt, während im Busverkehr Bevorrechtigungen an LSA heute nur vereinzelt vorhanden sind.
Ein Ziel des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) ist der Ausbau des ÖPNV und die Reduzierung der Wartezeiten des ÖPNV. Die Verwaltung beabsichtigt daher die Erstellung eines Rahmenkonzepts für die Busbeschleunigung in Braunschweig, das dem Planungs- und Umweltausschuss voraussichtlich in 2020 zum Beschluss vorgelegt wird.

Ziele
Das Ziel des Vorhabens ist die Stärkung des ÖPNV in Braunschweig und Verbesserungen in den folgenden Bereichen:

Für den Fahrgast:
- kürzere Reisezeiten
- eine Verbesserung der Pünktlichkeit und Zuverlässigkeit
- eine bessere Anschlusssicherung an den Umstiegspunkten

Für den Betreiber (im Wesentlichen die Braunschweiger Verkehrs-GmbH):
- eine Verbesserung des Angebots durch Verdichtung der Fahrzeugfolge bei geringer oder gleicher Fahrzeug- und Fahrpersonalzahl gegenüber heute und/oder
- einen wirtschaftlicheren Einsatz bei Fahrzeugen und Fahrpersonal
- höhere Fahrgastzahlen

Für die Allgemeinheit:
- ein attraktives ÖPNV-Angebot als Alternative zum Auto und somit
- eine Entlastung der innerstädtischen Straßen vom Autoverkehr und gleichzeitig
- eine Verbesserung der Stellplatzbilanz in der Innenstadt vor allem für Kurzparker
- eine Verringerung des Defizits bei der Verkehrs-GmbH
- ein Beitrag zum Klimaschutz durch Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel

Ablauf
Als erster Schritt für die weitere Bevorrechtigung des ÖPNV und das Einwerben von Fördermitteln des Landes Niedersachsen ist die Entwicklung eines Rahmenkonzepts. Das Rahmenkonzept wird mit einer Bestandsaufnahme und einer Umsetzungsstrategie für mehrere Jahre einen Rahmen darstellen und insbesondere Folgendes beinhalten:
- Analyse des Status quo (Qualität des Busverkehrs, Lichtsignalanlageninfrastruktur)
- Reisezeitmessungen im Busverkehr
- Behinderungs-/Schwachstellenanalyse
- Globalstrategie zur Bevorrechtigung
- Kostenschätzung
- Wirkungsanalyse
- Vorschlag zur stufenweisen Umsetzung

Dieses Rahmenkonzept wird in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesnahverkehrsgesellschaft (LNVG) als Fördermittelgeber, dem Regionalverband Großraum Braunschweig (Regionalverband) als Aufgabenträger im ÖPNV, sowie der Braunschweiger Verkehrs-GmbH (BSVG) und weiteren relevanten Akteuren erarbeitet.
Das Rahmenkonzept wird eine stufenweise Umsetzung beinhalten. Für jede Ausbaustufe ist die Erarbeitung eines Detailkonzepts erforderlich. Mit Vorliegen des ersten Detailkonzepts kann dann der Förderantrag für die Umsetzung der ersten Ausbaustufe beantragt werden. Die Detailkonzepte stellen die konkreten Planungen für die Umsetzung der Ausbaustufen dar. Hier werden z. B. Signalprogramme für LSA, bauliche Maßnahmen, verkehrsordnende und -lenkende Maßnahmen sowie betriebliche Maßnahmen entwickelt.

Das Rahmenkonzept soll 2020 fertig gestellt werden und wird anschließend dem Planungs- und Umweltausschuss zur Grundsatzentscheidung vorlegen. Darauf aufbauend erfolgt bis Anfang 2021 die Erarbeitung des Detailkonzepts für die erste Umsetzungsstufe. Die Frist für die Stellung von Förderanträgen bei der LNVG ist jeweils der 31.05., sodass bis zum 31.05.2021 ein Förderantrag gestellt würde und die Umsetzung nach Eingang des Bescheids 2022 beginnen könnte.

Finanzierung
Die Planungsleistung für die Erstellung des Rahmenkonzepts soll an ein Ingenieurbüro vergeben werden. Die Kostenschätzung beträgt ca. 70.000 €. Die Maßnahme wird aus dem PSP-Element 1.51.5115.01 (Verkehrsplanung) finanziert.
Die BSVG beteiligt sich mit 25 % an den Kosten, jedoch maximal 20.000 €.
Der Regionalverband fördert die Entwicklung von Beschleunigungsmaßnahmen mit bis zu 75 % der zuwendungsfähigen Ausgaben. Ein Förderantrag beim Regionalverband wird vorbereitet. Die LNVG fördert die Erstellung des Rahmenkonzepts nicht.
Die Kosten für die Umsetzung der Maßnahmen werden im Zuge des Rahmenkonzepts ermittelt und können noch nicht benannt werden.

Leuer

Anlage/n:
keine

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-10254
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Verkehrsberuhigung auf der Eisenbütteler Straße - straßenverkehrsrechtlich als auch baulich (Ideenplattform im Beteiligungsportal "mitreden")

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr	24.06.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung)	02.07.2019	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	04.09.2019	Ö

Beschluss:

„Die Fahrbahnbreite der Eisenbütteler Straße wird durch eine Markierung auf 5,50 m reduziert. Auf der Ostseite werden Stellplätze so markiert, dass für Fußgänger eine mindestens 2 m breite Gehwegfläche zur Verfügung steht."

Sachverhalt:

Anlass:

Über die Ideenplattform im Beteiligungsportal „mitreden" wurde folgende Idee für die Eisenbütteler Straße zwischen Kennelweg und Werkstättenweg eingebracht:
„Verkehrsberuhigung der Eisenbütteler Straße - straßenverkehrsrechtlich als auch baulich
a) Parkplätze längs bleiben auf Westseite
b) Parkplätze auf Ostseite ausweisen (analog „Brodweg")
c) Asphaltierter Weg nur noch nutzbar für IV [Hinweis: gemeint sind Fußgänger, Skater, etc.] ausgenommen Fahrräder
d) Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h
e) Bauliche Maßnahme zur Verkehrsberuhigung: Poller auf Westseite"

Die Idee hat die erforderliche Mindestunterstützerzahl von 50 erreicht.

Verfahren zur Ideenplattform:

Das Verfahren zum Umgang mit Ideen aus der Ideenplattform ist in der Vorlage zur Einführung des Beteiligungs-Portals (DS-17-03606, beschlossen in der Fassung der Vorlage 17-03606-01) wie folgt beschrieben:
„Vorschläge, die diese Voraussetzung [Anmerkung: ausreichende Unterstützerzahl] erfüllen, werden durch die fachlich zuständigen Organisationseinheiten inhaltlich geprüft und einer Bewertung durch den zuständigen Stadtbezirksrat (bei bezirklichen Vorschlägen) oder den zuständigen Fachausschuss zugeführt. Bezirkliche Vorschläge können im Rahmen der Budget-Hoheit der Stadtbezirksräte umgesetzt werden. Auch bei anderen Vorschlägen könnte – nach einem positiven Votum des Fachausschusses – eine Umsetzung sofort erfolgen, wenn die Finanzierung aus vorhandenen Ansätzen möglich ist.
Falls notwendige Haushaltsmittel nicht vorhanden sind, ist eine abschließende Entscheidung

innerhalb des nächsten Haushaltsplanaufstellungsverfahrens grundsätzlich erforderlich.“

Die Eisenbütteler Straße ist eine Straße von überbezirklicher Bedeutung. Der zuständige Fachausschuss für diese Idee, die eine straßenplanerische Maßnahme vorsieht, ist der Planungs- und Umweltausschuss.

Prüfung und Bewertung:

Zum Änderungsvorschlag a)
Parkplätze längs bleiben auf Westseite

Die Parkplätze auf der Straßenwestseite bleiben wie im Bestand erhalten.

Zum Änderungsvorschlag b)
Parkplätze auf Ostseite ausweisen (analog „Brodweg“)

Die Eisenbütteler Straße gehört als Hauptverkehrsstraße zum übergeordneten Straßennetz. Solche Straßen sollen den Verkehr zielstrebig abführen. Die Eisenbütteler Straße wird auch als Umleitungsstrecke sowie für Einsatzfahrten der Feuerwehr genutzt. Eine Verlagerung der parkenden Fahrzeuge vom Gehweg auf die Fahrbahn würde zu Staubildungen in der Hauptverkehrszeit sowie bei Umleitungsverkehren führen.
Aus den genannten Gründen wird eine weniger stark in den Straßenraum eingreifende Lösung vorgeschlagen. Nach der Demarkierung der Mittellinie werden die Parkplätze auf der Ostseite so markiert, dass die Gesamtfahrbahnbreite der Eisenbütteler Straße auf 5,50 m reduziert ist. Dies wirkt geschwindigkeitsdämpfend ohne den Verkehrsfluss zu behindern. Zugleich wird so eine ausreichende Gehwegbreite von mindestens 2 m erreicht.

Zum Änderungsvorschlag c)
Asphaltierter Weg nur noch nutzbar für IV [Hinweis: gemeint sind Fußgänger, Skater etc., ausgenommen Fahrräder]

Nach der unter b) beschriebenen Verengung der Fahrbahn und der Markierung der Parkplätze im derzeitigen Gossenbereich entstehen für die Fußgänger breitere nutzerfreundlichere Gehwege. Fahrräder dürfen bereits in der bestehenden Situation den Gehweg nicht nutzen.

Zum Änderungsvorschlag d)
Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h

Die Geschwindigkeitsmessung hat gezeigt, dass überhöhte Geschwindigkeiten nur in sehr geringem Maße vorliegen. Nur 3 % der gemessenen Fahrzeuge hielten sich bei der Messung im Zeitraum vom 07.01.- 14.01.2019 nicht an die Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit innerhalb geschlossener Ortschaften ist in der Straßenverkehrsordnung (StVO) bundeseinheitlich für alle Kraftfahrzeuge auf 50 km/h festgelegt. Für die Einrichtung einer streckenbezogenen Geschwindigkeitsbeschränkung müssen demnach bestimmte Voraussetzungen nach der StVO erfüllt sein. So muss beispielsweise aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse eine Gefahrenlage bestehen, die das allgemeine Risiko einer Beeinträchtigung der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs erheblich übersteigt. Eine solche Gefahrenlage besteht hier nicht.

Die Polizei hat mitgeteilt, dass es auf der Eisenbütteler Straße keinen „Unfallhintergrund“ gibt

und eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h demnach abgelehnt wird.

Die unter b) erläuterte Demarkierung der Mittellinie und die Fahrbahnbreitenreduzierung wirken geschwindigkeitsdämpfend.

Zum Vorschlag e)
Bauliche Maßnahme zur Verkehrsberuhigung: Poller auf Westseite

Bauliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung würden den Verkehrsfluss auf dieser Hauptverkehrsstraße beeinträchtigen und werden daher von der Verwaltung nicht vorgeschlagen (siehe auch Vorschlag b)).

Weiteres Vorgehen:

Nach Zustimmung des Planungs- und Umweltausschusses können die Markierungsarbeiten ausgeführt werden. Die Kosten sind über das Entgelt an die Firma Bellis gedeckt.

Leuer

Anlage/n:
keine

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-10254-01
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Verkehrsberuhigung auf der Eisenbütteler Straße - straßenverkehrsrechtlich als auch baulich (Ideenplattform im Beteiligungsportal "mitreden")

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr	17.10.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	30.10.2019	Ö

Beschluss:
„Die Fahrbahnbreite der Eisenbütteler Straße wird durch eine Markierung auf 5,50 m reduziert. Auf der Ostseite werden Stellplätze so markiert, dass für Fußgänger eine mindestens 2 m breite Gehwegfläche zur Verfügung steht."

Sachverhalt:

Beschluss des Stadtbezirksrates vom 24.09.2019:
„Die Fahrbahnbreite der Eisenbütteler Straße wird durch eine Markierung auf 5,50 m reduziert. Auf der Ostseite werden Stellplätze so markiert, dass für Fußgänger eine mindestens 2 m breite Gehwegfläche zur Verfügung steht."

Der Stadtbezirk 310 hat hierzu folgende Protokollnotizen aufgenommen:
„Der Bezirksrat bittet um Aufnahme einer Protokollnotiz, wonach ein Teil der Parkplätze als Anwohnerparkplätze ausgewiesen werden soll.
Darüber hinaus bittet der Bezirksrat darum, die Möglichkeiten einer Tempo-30-Regelung nochmals zu prüfen."

Zu den Protokollnotizen nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Eine Ausweisung von Bewohnerstellplätzen zieht kostenpflichtiges Parken nach sich. Die Verwaltung empfiehlt daher zunächst die Markierung der Stellplätze abzuwarten. Sollte festgestellt werden, dass der Parkdruck zu hoch ist, könnten kostenpflichtige Bewohnerstellplätze immer noch eingerichtet werden.
Der Verwaltung liegen im Übrigen aus der Anliegerschaft bisher keine Anträge zur Ausweisung von Bewohnerstellplätzen vor wie dies normalerweise zuvor üblich ist.

Die Möglichkeit einer Tempobeschränkung wurde von der Verwaltung bereits intensiv, breitgefächert und ergebnisoffen geprüft und in der DS 19-10254 ausführlich beantwortet.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Demarkierung der Mittellinie und die Fahrbahnbreitenreduzierung auf 5,50 m bereits geschwindigkeitsdämpfend wirken wird.

Hornung

Anlage/n: keine

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11848
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Planfeststellungsverfahren Ersatzneubau des Brückenbauwerkes "BS 2" am Kreuz BS-Süd

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr	14.10.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 212 Heidberg-Melverode (Anhörung)	23.10.2019	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (Anhörung)	29.10.2019	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	30.10.2019	Ö

Beschluss:

„Der als Anlage beigefügte Entwurf des Planfeststellungsbeschlusses für den Ersatzneubau des Brückenbauwerkes 'BS 2' am Kreuz BS-Süd in Braunschweig wird beschlossen."

Sachverhalt:

Die Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG i.V.m. § 6 Nr. 4 lit. c der Hauptsatzung. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm ist der Planungs- und Umweltausschuss für Planfeststellungsbeschlüsse der Stadt beschlusszuständig.

Aufgabe der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV)

Die NLStBV hat für das Land Niedersachsen die Bundesautobahnen und die sonstigen Bundesfernstraßen im Auftrage des Bundes zu verwalten und die Bundesfernstraßen nach ihrer Leistungsfähigkeit so zu bauen, zu unterhalten, zu erweitern oder sonst zu verbessern, dass sie dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis genügen. Sie hat als Träger der Straßenbaulast dafür einzustehen, dass ihre Bauten allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Aus diesem Grund hat die NLStBV für das Brückenbauwerk der Bundesstraße 4 am Kreuz BS-Süd eine statische Nachrechnung des Überbaus durchgeführt. Diese Nachrechnung ergab, dass die gestellten Anforderungen an das Brückenbauwerk nicht mehr erfüllt werden. Eine Erneuerung und eine zeitnahe Umsetzung der Maßnahme ist daher unumgänglich. Konkrete Zeitplanungen und verkehrliche Maßnahmen werden nach Rechtskraft des Beschlusses von der NLStBV erarbeitet und im Anschluss kommuniziert.

Vorhaben

Als Ergebnis des in Auftrag gegebenen Verkehrsgutachtens ist festzuhalten, dass alle vorhandenen Querschnitte in der Lage sind, die derzeit auftretenden und auch die zukünftig prognostizierten Verkehre aufzunehmen und flüssig ab- bzw. weiterzuleiten, und dass in Anbetracht der räumlich begrenzten Verhältnisse eine Verbesserung der Verkehrssituation durch Erweiterungs- oder Umbaumaßnahmen kaum realisierbar wäre.

Aufgrund des Ergebnisses des Verkehrsgutachtens, dass eine Verbesserung der Verkehrssituation durch Erweiterungs- oder Umbaumaßnahmen ohnehin nicht erreicht werden kann, das Bauwerk jedoch mittelfristig zu versagen droht, hat sich die NLStBV entschlossen, die abgängige Brücke durch einen Ersatzneubau zu ersetzen.
Für die Erneuerung des Brückenbauwerkes ist ein Planfeststellungsverfahren erforderlich.

Planfeststellungsverfahren

Die Stadt Braunschweig ist seit der Auflösung der Bezirksregierung Braunschweig für Planfeststellungsverfahren nach dem Bundesfernstraßengesetz zuständig und nimmt diese Aufgabe als Aufgabe des übertragenen Wirkungskreises wahr.
Die NLStBV ist Vorhabenträgerin der Baumaßnahme. Die Stadt Braunschweig ist als Trägerin öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. In dieser Funktion hat sie eine vom Planungs- und Umweltausschuss beschlossene Stellungnahme bereits abgegeben (DS 18-09060). Zugleich ist die Stadt nun formal aber auch entscheidende Behörde, daher die erneute Befassung der Gremien.

Im Planfeststellungsverfahren werden alle gegen das Bauvorhaben vorgebrachten Einwendungen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben gegeneinander abgewogen. In die Abwägung werden alle wesentlichen Aspekte, d. h. gesetzliche Vorgaben, das Gemeinwohl und die Interessen Einzelner einbezogen.
Das jeweilige Ergebnis dieser Abwägungen ist im beigefügten Entwurf des Planfeststellungs-beschlusses dokumentiert und begründet.

Die Planunterlagen standen und stehen öffentlich einsehbar im Internet unter www.braunschweig.de/planfeststellung zur Verfügung.

Das gesetzlich vorgeschriebene Planfeststellungsverfahren wurde am 16. Juni 2018 formell eingeleitet und verlief bisher folgendermaßen:

25. Juni bis 24. Juli 2018
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung
8. August 2018
Ende der Einwendungsfrist
16. Januar 2019
Erörterungstermin der vorgebrachten Einwendungen nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung

Im weiteren Verfahrensablauf ist nunmehr der Planfeststellungsbeschluss zu fassen.

Weiterer folgender Verfahrensablauf für das Planfeststellungsverfahren ist vorgesehen:

7. November 2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Planfeststellungsbeschlusses und Übersendung des Beschlusses an Betroffene
14. bis 27. November 2019
Öffentliche Auslegung des Planfeststellungsbeschlusses
30. Dezember 2019
Ende der Rechtsmittelfrist
31. Dezember 2019 bis 30. Dezember 2029
Gültigkeitsdauer des Planfeststellungsbeschlusses

Hornung

Anlage/n:
Entwurf Planfeststellungsbeschluss
Lageplan

Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister

Fachbereich Tiefbau und Verkehr
Planfeststellungsbehörde

Entwurf

Planfeststellungsbeschluss

Ersatzneubau des Brückenbauwerkes 'BS 2' am Kreuz BS-Süd in Braunschweig

Entwurf

30. Oktober 2019
66.01- PF 2018/01

GLIEDERUNG

ABSCHNITT A: FESTSTELLENDER TEIL

1. Entscheidung
   1.1 Planfeststellung
   1.2 Sofortige Vollziehung
2. Nebenbestimmungen
   2.1. Belange der Leitungsträger
   2.2. Belange der Landwirtschaft
   2.3. Belange des Immissionsschutzes
   2.4. Belange des Naturschutzes
   2.5. Belange des Denkmalschutzes
   2.6. Sonstige Belange
3. Genehmigungen und Erlaubnisse
4. Entscheidungen über Einwendungen und Stellungnahmen
5. Nachrichtliche Hinweise

ABSCHNITT B: BEGRÜNDENDER TEIL

6. Verfahrensablauf und Begründung
   6.1 Verfahrensablauf
   6.2 Darstellung der Baumaßnahme
   6.3 Notwendigkeit der Baumaßnahme
   6.4 Zweckmäßigkeit der Baumaßnahme
7. Umweltverträglichkeitsprüfung
8. Belange des Naturschutzes
   8.1. Eingriff
   8.2. Vermeidung
   8.3. Ausgleich und Ersatz
   8.4. Artenschutz
   8.5. Abwägungsergebnis
9. Belange des Immissionsschutzes
   9.1 Auswirkungen des fertiggestellten Vorhabens
   9.2 Auswirkungen während der Bauphase
10. Gesamtabwägung
11. Einwendungen und behördliche Stellungnahmen
12. Begründung für die geänderte Planung und die zusätzlich angeordneten Nebenbestimmungen
13. Begründung für die Anordnung der sofortigen Vollziehung
14. Hinweise

ABSCHNITT C: RECHTSBEHELFSBELEHRUNG

Fundstellen

Entwurf

Auf Antrag der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel, vom 4. Juni 2018 erlässt die Stadt Braunschweig als Planfeststellungsbehörde gem. § 38 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) den

Planfeststellungsbeschluss

für den Ersatzneubau des Brückenbauwerkes 'BS 2' am Kreuz BS-Süd.

A Feststellender Teil

1. Planfeststellung

Für das o. g. Bauvorhaben wird gemäß § 17 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) in Verbindung mit den §§ 72 ff. des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) der aus folgenden Unterlagen bestehende Plan festgestellt:

- Erläuterungsbericht vom 12. Februar 2018 — Unterlage 1
- Lageplan Maßstab 1:1000 vom 12. Februar 2018 — Unterlage 5.1/1
- Höhenplan Achse 400 Maßstab 1:250 vom 12. Februar 2018 — Unterlage 6, Blatt 6/1 und 6/2
- Höhenpläne Achsen 422, 423, 432, 433 vom 12. Februar 2018 — Unterlage 6.1/1 bis 6.1/4
- Lageplan Entwässerung Maßstab 1:500 — Unterlage 8/1
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Maßnahmenübersichtsplan vom 12. Februar 2018 — Unterlage 9.1/1
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Maßnahmenplan vom 12. Februar 2018 — Unterlage 9.2/1
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Maßnahmenplan extern 'Schlechte Bleeke' vom 12. Februar 2018 — Unterlage 9.2/2
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Maßnahmenplan extern 'Querumer Forst' vom 12. Februar 2018 — Unterlage 9.2/3
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Maßnahmenkartei vom 12. Februar 2018 — Unterlage 9.3
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Vergleichende Gegenüberstellung vom 11. Juni 2019 — Deckblatt Unterlage 9.4.
- Grunderwerbsplan Maßstab 1:1.000 vom 12. Februar 2018 — Unterlage 10.1/1
  Grunderwerbsplan Maßstab 1:10.000 vom 12. Februar 2018 — Unterlage 10.1/2
- Grunderwerbsverzeichnis vom 12. Februar 2018 — Unterlage 10.2
- Regelungsverzeichnis vom 12. Februar 2018 — Unterlage 11
- Straßenquerschnitte Maßstab 1:50 vom 12. Februar 2018 — Unterlage 14/1 und 14/2
- Lageplan der Lärmschutzmaßnahmen aus Mai 2017 — Unterlage 17.1.3

Entwurf

Folgende Unterlagen sind nachrichtlich beigefügt und mit dem Aufdruck 'Nicht festgestellt' versehen:

- Übersichtskarte Maßstab 1:25.000 vom 12. Februar 2018 — Unterlage 2
- Übersichtslageplan Maßstab 1:5.000 vom 12. Februar 2018 — Unterlage 3
- Lageplan Variante Opti.Hk = 3.000 m Maßstab 1:1.000 vom 12. Februar 2018 — Unterlage 5.1
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Vergleichende Gegenüberstellung vom 12. Februar 2018 — Unterlage 9.4
- Bauwerksskizze Maßstab 1:100 und 1:50 — Unterlage 15
- Lageplan Leitungen Maßstab 1:500 vom 12. Februar 2018 — Unterlage 16
- Immissionstechnische Untersuchungen — Unterlage 17
  - Erläuterungsbericht — 17.1.1
  - Berechnungsunterlagen zur schalltechnischen Untersuchung — Deckblatt 17.1.2
  - Berechnungsunterlagen zur schalltechnischen Untersuchung — 17.1.2
- Wassertechnische Untersuchungen vom 12. Februar 2018 — Unterlage 18
- Landschaftspflegerischer Begleitplan vom 12. Februar 2018 — Unterlage 19.1.1
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Bestands- und Konfliktplan vom 12. Februar 2018 — Unterlage 19.1.2/1
- Prüfkatalog zur Ermittlung der UVP-Pflicht vom 12. Februar 2018 — Unterlage 19.2
- Verkehrsuntersuchung zur Leistungsfähigkeit der Anschlussstelle Braunschweig-Süd aus November 2016 — Unterlage 22
- Nachweis Regenwasserbehandlung — Unterlage 23
- Schwingungstechnische Stellungnahme zu Erschütterungs- und Körperschallimmissionen der Straßenbahn — Unterlage 24
- Schalltechnische Untersuchung Baulärmprognose — Unterlage 25

Entwurf

1.2 Anordnung der sofortigen Vollziehung

Gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) wird auf Antrag vom 9. April 2019 hin die sofortige Vollziehung des Planfeststellungsbeschlusses angeordnet.

2. Nebenbestimmungen

2.1 Belange der Leitungsträger

Der Vorhabenträgerin wird aufgegeben, die Ausführungspläne rechtzeitig vor Baubeginn mit den betroffenen Leitungsträgern abzustimmen. Sofern Leitungen zu verlegen sind, ist dies mit den betroffenen Unternehmen abzustimmen. Die Stellungnahmen und Leitungspläne der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 27. Juni 2018, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH vom 13. Juli 2018 und von BS|Energy vom 23. August 2018 sind zu beachten.

2.2 Belange Naturschutz

2.2.1
Das Entfernen der Gehölze darf nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. eines Jahres erfolgen. Quartierbäume von Fledermäusen, in denen sich Wochenstuben befinden, dürfen nicht vor dem 01.11. eines Jahres gefällt werden. Vor Fällung der Bäume hat eine Kontrolle der Höhlenbäume auf Quartiernutzung durch Fledermäuse zu erfolgen.
Hinweis: Die Fällung der Bäume ist bereits im Winter 2018/2019 zusammen mit Pflegearbeiten vorgenommen worden.

2.2.2
Der Oberboden von allen Auftrags- und Abtragsflächen ist abzutragen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einzubauen.

2.2.3
Das Regenrückhaltebecken ist auf Vorkommen von Amphibien zu kontrollieren. Sofern Vorkommen gefunden werden, ist eine Umsiedlung vorzunehmen.
Hinweis: Die überfällige Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens wurde bereits vor Baubeginn im Frühjahr 2019 durchgeführt. Eine Kontrolle im Hinblick auf mögliche Amphibien hat stattgefunden.

2.2.4
Die Baumaßnahme ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) durch einen diplomierten Landschaftsarchitekten oder eine vergleichbar qualifizierte Person zu begleiten.

2.2.5
Die Antragstellerin hat der Planfeststellungsbehörde nach Abschluss aller Maßnahmen innerhalb von drei Monaten einen Bericht über die Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen vorzulegen.

2.2.6
Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist innerhalb von 2 Kalenderjahren ab Beginn der Bauarbeiten abzuschließen.

2.3 Sonstige Belange

2.3.1
Die neuen Brückenbauwerke sind nach MLC (Militärische Lastenklasse) einzustufen. Die Vorhabenträgerin hat die Einstufung dem Logistikzentrum der Bundeswehr zu übermitteln.

2.3.2
Eine 2017 erfolgte Luftbildauswertung zeigte im Planungsbereich Bombardierungen, Kriegseinwirkungen und Bodenverfärbungen an. Im Bereich der geplanten Trasse besteht daher in

Entwurf

Teilbereichen der Verdacht auf im Erdboden vorhandene Kampfmittel. Aus Sicherheitsgründen sind in diesen Bereichen vor dem Beginn von Erdarbeiten Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel (Oberflächensondierung) oder -sofern diese nicht möglich sind- eine baubegleitende Kampfmittelsondierung durchzuführen.

2.3.3
Vor Beginn der Baumaßnahme ist bei der LEA (Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH) ein Antrag nach § 60 BOStrab (Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen) einzureichen.

2.3.4
Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine Baugrunduntersuchung durchzuführen, die eine Gründungsbeurteilung enthalten muss. Die Vorgaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) sind zu beachten. Die entsprechenden Regelungen der in der Stellungnahme vom 26. Juli 2018 aufgeführten DIN bei der geotechnischen Erkundung sind anzuwenden.

2.3.5
Für die Bauarbeiten ist die zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht erforderliche verkehrsbehördliche Genehmigung einzuholen.

2.3.6
Verunreinigtes Bodenmaterial oder verunreinigter Bauschutt sowie alle weiteren Abfälle, die bei den vorgesehenen Maßnahmen anfallen, sind unter Beachtung der allgemein gültigen Regelungen der abfallrechtlichen Gesetzgebung zu entsorgen.

2.3.7
Soweit textliche Planänderungen und -ergänzungen sowie Nebenbestimmungen nicht zeichnerisch im Plan berücksichtigt sind, sind die textlichen Regelungen maßgeblich.

2.3.8
Auflagenvorbehalt: Die Planfeststellungsbehörde behält sich vor, der Vorhabenträgerin weitere Auflagen und Schutzanordnungen aufzuerlegen bzw. diesen Beschluss nachträglich zu ändern bzw. zu ergänzen.

3. Genehmigungen und Erlaubnisse

Dieser Planfeststellungsbeschluss beinhaltet in Rahmen der Konzentrationswirkung die wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde für das Einleiten von Niederschlagswasser der Verkehrsflächen.

Im Zuge der Erstellung der Planfeststellungsunterlagen waren auch Nachweise über die Qualität und Quantität der von Verkehrsflächen in die Oker abzuleitenden Niederschlagswässer zu erarbeiten.
Es wurde das Einzugsgebiet der Einleitstelle in die Oker, bzw. des Regenrückhaltebeckens (RRB) 3 ermittelt und nachgewiesen, dass die Bestandssituation die Anforderungen des anzuwendenden Regelwerks der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) einhält.
Das für die Bauzeit teilweise zu überbauende Rückhaltebecken im nordöstlichen Ohr des Kreuzes wurde im Vorfeld entschlammt und ertüchtigt, um auch während der Bauphase mit teilweiser Überbauung funktionsfähig zu sein.

Entwurf

Nebenbestimmungen:

3.1
Während der Baumaßnahme ist das anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß abzuleiten.

3.2
Bei eventuellen Schadenfällen, d. h. Austritt von wassergefährdenden Stoffen, ist die Feuerwehr der Stadt Braunschweig (Tel.: 1 12) unverzüglich zu benachrichtigen.

3.3
Der Beginn der Maßnahme ist der Unteren Wasserbehörde (Ansprechpartner: Herr Stephan) spätestens drei Werktage vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

3.4
Das Ende der Maßnahme ist der Unteren Wasserbehörde (Ansprechpartner: Herr Stephan) spätestens 14 Tage nach Beendigung der Maßnahme anzuzeigen.

3.5
Nach Rückbau der Behelfsbrücke ist das ursprüngliche Rückhaltebecken wiederherzustellen und neben den Anforderungen der DWA auch entsprechend den Richtlinien für Straßenbau zu ertüchtigen. Die Abstimmung hat mit der Unteren Wasserbehörde zu erfolgen. Bei Notwendigkeit ist die bestehende Einleiterlaubnis zu aktualisieren.

4. Entscheidungen über Einwendungen und Stellungnahmen

Die bei Beschlussfassung bestehenden Einwendungen und Anträge nachfolgend aufgelisteter Einwender sowie Bedenken und Anträge, die die aufgeführten Behörden und Stellen geäußert haben, werden zurückgewiesen, soweit ihnen nicht durch Planänderungen, Nebenbestimmungen oder Zusage der Vorhabenträgerin Rechnung getragen wird oder sie sich nicht auf andere Weise erledigt haben. Zur Begründung für die Zurückweisung der Einwendungen im Einzelnen wird auf Ziffer 11 dieses Planfeststellungsbeschlusses verwiesen.

Einwender 1, Braunschweig vom 10. Juli 2018
Einwender 2, Braunschweig vom 18. Juli 2018
Einwender 3, Braunschweig vom 26. Juli 2018
Einwender 4, Braunschweig vom 4. August 2018
IHK Braunschweig, Braunschweig vom 12. Juni 2018
Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Braunschweig vom 21. Juni 2018
NLStBV, Geschäftsbereich Hannover, Hannover vom 22. Juni 2018
Deutsche Telekom Technik GmbH, Braunschweig vom 27. Juni 2018
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn vom 3. Juli 2018
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover vom 4. Juli 2018
Blinden- und Sehbehindertenverband Niedersachsen e. V., Regionalverein Südostniedersachsen, Braunschweig vom 4. Juli 2018
Heimatpflegerin Ingrid Weiss, Braunschweig vom 9. Juli 2018
EWE Netz GmbH, Oldenburg vom 12. Juli 2018
Nieders. Landvolk Braunschweiger Land e. V., Braunschweig vom 12. Juli 2018
Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH, Hannover vom 12. Juli 2018
Stadtentwässerung Braunschweig GmbH, Braunschweig vom 13. Juli 2018
Landesjägerschaft Niedersachsen e. V., Hannover vom 18. Juli 2018

Entwurf

BUND, Braunschweig vom 19. Juli 2018
Nieders. Landesforsten, Wolfenbüttel vom 24. Juli 2018
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover vom 26. Juli 2018
ADFC Braunschweig e. V., Braunschweig vom 29. Juli 2018
Handwerkskammer, Lüneburg vom 31. Juli 2018
Braunschweig Verkehrs GmbH, Braunschweig 6. August 2018
Vodafone GmbH, Langenhagen vom 7. August 2018
ADFC Wolfenbüttel e. V., Wolfenbüttel, eingegangen am 8. August 2018
BS|Energy, Braunschweig vom 23. August 2018
Stadt Braunschweig, Braunschweig vom 5. September 2018

5. Nachrichtliche Hinweise

Die im Erörterungstermin erfolgten Zusicherungen und Absprachen sind unter Ziffer 11 wiedergegeben und bindend.

Die Baumaßnahme erfolgt in enger Abstimmung mit der Braunschweiger Verkehrs-GmbH (BSVG).

Ein Befahren des Behelfsbauwerkes während der Bauphase ist für alle Fahrzeuge möglich, die der Straßenverkehrszulassungsordnung (StVZO) entsprechen. Die Anordnung der verkehrsregelnden Beschilderung obliegt der zuständigen Verkehrsbehörde und ist nicht Bestandteil dieses Verfahrens.
Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass Schwerlasttransporte (überbreite Fahrzeuge) eine VEMAG-Genehmigung (Verfahrensmanagement für Großraum- und Schwertransport) benötigen, die auf eventuelle Einschränkungen im Netz und der möglichen Umfahrungen hinweist.

Die Autobahn A 36 führte zum Zeitpunkt der Antragstellung die Bezeichnung A 395.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in Verbindung mit den Niedersächsischen Ausführungsbestimmungen zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vorzunehmen. Der landschaftspflegerische Begleitplan ist im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgeändert worden.

Die Planfeststellung regelt nur die öffentlich-rechtlichen Beziehungen zwischen den Beteiligten. Bestehende Eigentumsverhältnisse werden durch diese Planfeststellung selbst nicht verändert und sich daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens.
Privatrechtliche Beziehungen bleiben von den Festsetzungen des Planfeststellungsbeschlusses unberührt.

Aus Gründen des Datenschutzes sind die Namen der privaten Einwender in diesem Beschluss nicht aufgeführt; den privaten Einwendern wurde von der Planfeststellungsbehörde die Nummer mitgeteilt, unter der ihre Einwendungen behandelt wurden.

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit werden Personengruppen in einer neutralen Form (Einwender) bezeichnet, wobei immer sowohl weibliche, männliche oder diverse Personen gemeint sind.

Entwurf

B Begründender Teil

6. Verfahrensablauf und Begründung der Baumaßnahme

6.1
Verfahrensablauf

Für die Baumaßnahme hat die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel, (NLStBV) am 4. Juni 2018 die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bei der Stadt Braunschweig beantragt. Die Stadt Braunschweig nimmt als kreisfreie Stadt die Aufgabe der Anhörungs- und Planfeststellungsbehörde für Bundesstraßen als Aufgabe des übertragenen Wirkungskreises wahr.

Das Planfeststellungsverfahren wurde am 16. Juni 2018 formell eingeleitet. Die Pläne haben nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 19. Juni 2018 in der Braunschweiger Zeitung in der Zeit vom 25. Juni 2018 bis 24. Juli 2018 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen. In der Bekanntmachung sind die Stellen, bei denen Einwendungen gegen den Plan schriftlich einzureichen oder mündlich zu Protokoll zu geben waren, bezeichnet worden.

Am 4. September 2018 wurden die Stellungnahmen und Einwendungen an die Vorhabenträgerin übersandt.

Eine Erörterung der Planunterlagen, der Einwendungen und behördlichen Stellungnahmen hat nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung am 16. Januar 2019 mit der Vorhabenträgerin stattgefunden. Der Erörterungstermin wurde den gesetzlichen Vorgaben entsprechend eine Woche vorher am 8. Januar 2019 in der Braunschweiger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden, die Vorhabenträgerin und diejenigen, die Einwendungen erhoben oder Stellungnahmen abgegeben haben, wurden rechtzeitig benachrichtigt.
Eine Niederschrift über den Erörterungstermin wurde angefertigt. Die Niederschrift wurde den Anwesenden übersandt.

Am 9. April 2019 hat die Vorhabenträgerin einen Antrag auf sofortige Vollziehung des Planfeststellungsbeschlusses bei der Stadt Braunschweig eingereicht.

Die Verfahrens- und Formvorschriften sind eingehalten worden.

6.2
Darstellung der Baumaßnahme

Die vorliegende Baumaßnahme beinhaltet die Erneuerung des Brückenbauwerkes 'BS 2' sowie anschließenden Fahrspuren und Anschlussrampen im Kreuz Braunschweig-Süd.
Das Autobahn/Bundesstraßen-Kreuz befindet sich unmittelbar östlich des neu gestalteten Autobahndreiecks Braunschweig Süd-West und westlich der Anschlussstelle Braunschweig-Südstadt. Die B 4 verläuft weiter in nördlicher Richtung zum Zentrum, wobei sie ab dem Beginn der geschlossenen Ortschaft unmittelbar nach dem Ende der Anschlussrampen des Knotenpunktes in die Landesstraße 295 übergeht. In Richtung Süden verläuft die B 4 ebenfalls weiter und geht südlich des Anschlusses Braunschweig-Melverode in die Autobahn A 36 über.
(Hinweis: Bis zum 31. Dezember 2018 führte die A 36 die Bezeichnung A 395.)

Das die B 4 und die Stadtbahn überführende, mehrfeldige Brückenbauwerk 'BS 2' -insbesondere die Überbauten- wird statisch als nicht ausreichend tragfähig eingestuft. Es besteht die Gefahr des Versagens des Bauwerks, weshalb die Erneuerung durch die Herstellung eines Ersatzbauwerkes vorgesehen ist. Im Zuge dessen wird die Anpassung der Fahrbahn im Bereich des Brückenbauwerkes erforderlich.

Entwurf

Bei der Planung handelt es sich um einen Ersatzneubau der Überführung über die A 39. Sie fällt nicht in den Geltungsbereich der Richtlinien für die Anlage von Autobahnen (RAA 2008), da es sich nicht um einen Um- bzw. Ausbau handelt. Die Planung wird in Anlehnung an die geltenden Richtlinien für die Anlage von Autobahnen geplant, da es sich um bei der B 4 um 'autobahnähnlichen' Querschnitt handelt.
Die A 39 ist eine Autobahn mit großräumiger Verbindungsfunktion, da sie die Oberzentren Salzgitter - Braunschweig - Wolfsburg miteinander verbindet und für die Mittel- und Grundzentren die Deckung des gehobenen Bedarfs sichert. Gemäß Richtlinie für integrierte Netzgestaltung (RIN) 2008 ist sie der Verbindungsfunktionsstufe I (VFS I) und der Verkehrskategorie AS I (Fernautobahn) zuzuordnen. Die A 39 ist entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Autobahnen (RAA 2008) der Entwurfsklasse EKA 1 zuzuordnen. Bei der Planung der Überführung (Brücke) soll ein später möglicher Anbau eines Standstreifens auf der A 39 berücksichtigt werden. Hierzu wurden die gegenwärtigen durchgängigen Fahrstreifenbreiten beibehalten und ein Standstreifen mit 3,00 m Breite berücksichtigt.

Die B 4 ist im Abschnitt 240 eine 'autobahnähnliche' Bundesstraße mit großräumiger Verbindungsfunktion, da sie das Oberzentrum Braunschweig mit dem Oberzentrum Halle/Saale miteinander verbindet.
Die A 36 (mit dem Teilstück B 4) ist entsprechend der RAA 2008, Tabelle 9 der Entwurfsklasse EKA 2 ('autobahnähnliche' Straße) zuzuordnen. In Anlehnung an die RAA 2008 wurde für die zu überführende B 4 ein Querschnitt RQ 28B mit Verflechtungsstreifen entsprechend der EKA 2 gewählt.

Die gesamte Baumaßnahme erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung über eine Länge von ca. 300 m. Neben der Erneuerung des Brückenbauwerkes werden lediglich die Verkehrsflächen der Straße und der Stadtbahn mit den zugehörigen Randbereichen erneuert. Konkret werden in nördlicher Richtung im Mittel ca. 100 m ab Widerlager Nord erneuert und in südlicher Richtung wird die Fahrbahn über eine mittlere Länge von ca. 140 m ab Widerlager Süd erneuert, wobei nur geringe Längen der inneren Anschlussrampen zur höhenmäßigen Angleichung einbezogen werden.
Der Gestaltung des Ausbauquerschnittes wird in den Anschlussbereichen der Regelquerschnitt RQ 28 zugrunde gelegt. Wie bereits auf dem jetzigen Bauwerk wird auch auf dem Ersatzneubau neben den jeweils 3,50 m breiten Fahrstreifen je Fahrtrichtung eine ebenfalls 3,50 m breite Verflechtungsspur angeordnet werden.
Aufgrund eines etwas breiteren Straßenbahnüberbaus verschieben sich die Fahrstreifen geringfügig nach außen. Daher sind Anpassungen der Gradienten erforderlich und Erdbaumaßnahmen zwecks Neuerstellung bzw. entsprechende Anhebungen oder Verstärkungen des Unterbaus notwendig.
Die Baumaßnahme ist im Wesentlichen gekennzeichnet durch das zu erneuernde Brückenbauwerk, welches sich ungefähr in der Mitte der Baustrecke befindet. Die Straßenbauarbeiten haben insgesamt nur einen geringen Anteil an der Gesamtmaßnahme. Das Brückenbauwerk wird gemäß RQ 28 B ausgeführt. Es überführt, je Fahrtrichtung, zweistreifig Fahrbahnen mit den zugehörigen Verflechtungsspuren der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden B 4 sowie die zweigleisige Stadtbahntrasse über die ebenfalls vierstreifige, in Ost-West-Richtung verlaufende, Fahrbahn mit jeweils dazugehörigen Verflechtungsstreifen der A 39.
Das bestehende Bauwerk setzt sich aus drei Teil-Überbauten zusammen (zwei Überbauten für den Straßenverkehr - je ein Überbau je Richtung- und ein Überbau für die Stadtbahntrasse), die sich auf zwei Widerlagern ablegen und durch drei Pfeilerreihen unterstützt werden. Die Widerlager sind als je ein Bauteil ausgebildet.
Die Entwurfsmerkmale für die EKA 2 sollten weitestgehend angewendet werden unter Beachtung der Prämisse, dass wesentliche Veränderungen des Bestandes im Grundriss nicht erfolgen sollen, so dass lediglich sehr geringfügige Veränderungen hinsichtlich der Form der Rampen vorgenommen werden. Diese Einschränkung in der Anwendung der Richtlinien ist der besonderen örtlichen Situation und der Aufgabenstellung 'Ersatzneubau' geschuldet.

Entwurf

Die Dauer der Baumaßnahme soll etwa drei Jahre betragen. Für das Errichten des Behelfsbauwerkes ist zu Beginn ein Zeitraum von sechs Monaten vorgesehen.

6.3
Notwendigkeit der Baumaßnahme

Nach dem Grundsatz der Planrechtfertigung trägt eine hoheitliche Fachplanung ihre Rechtfertigung nicht bereits in sich selbst, sondern muss gemessen an den Zielen des jeweiligen Fachplanungsgesetzes erforderlich sein und -angesichts der enteignungsrechtlichen Vorwirkung der Planfeststellung (§ 19 FStrG)- dem Artikel 14 Absatz 3 des Grundgesetzes (GG) standhalten.
Eine straßenrechtliche Planung findet ihre Rechtfertigung darin, dass sie objektiv vernünftigerweise geboten ist. 'Vernünftigerweise geboten' bedeutet dabei nicht, dass die vorgesehene Baumaßnahme unausweichlich ist.
Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich aus Folgendem:

Die Vorhabenträgerin hat für das Land Niedersachsen die Bundesautobahnen und die sonstigen Bundesfernstraßen im Auftrage des Bundes zu verwalten (Artikel 90 Abs. 3 GG) und die Bundesfernstraßen nach ihrer Leistungsfähigkeit so zu bauen, zu unterhalten, zu erweitern oder sonst zu verbessern, dass sie dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis genügen (§ 3 Abs. 1 FStrG).
Darüber hinaus hat die Vorhabenträgerin als der Träger der Straßenbaulast dafür einzustehen, dass seine Bauten allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen (§ 4 FStrG).
Aus diesem Grunde hat die Vorhabenträgerin für das Brückenbauwerk über die A 39 eine statische Nachrechnung des Überbaus nach aktuellen Vorschriften durchgeführt.
Die Untersuchung des Bauwerks durch Nachrechnung ergab, dass die gestellten Anforderungen nicht erfüllt werden. Eine Erneuerung des Brückenbauwerkes ist mittelfristig unumgänglich.
Um zu eruieren, in welchem Umfang eine Erneuerung durchgeführt werden sollte, wurde die Bestandssituation für das Kreuzungsbauwerk inklusive der zugehörigen Verflechtungsstrecken und Rampen festgestellt. Dazu gehörte die Durchführung einer topografischen Bestandsvermessung durch das Ingenieurbüro Preuth im September 2013 und die Erstellung eines Verkehrsgutachtens im Oktober 2013 durch das Büro SHP Ingenieure (Unterlage 22), welches im November 2016 auf den Prognosehorizont 2030 aktualisiert wurde. Dazu wurden die Verkehrssituation für das Kreuzungsbauwerk sowie die sich südlich unmittelbar anschließenden Verkehrswege bis zur Anschlussstelle BS-Melverode erfasst und hinsichtlich der Verkehrsströme ausgewertet.
Die Auswertung umfasst insbesondere die Ermittlung der derzeitigen Ausnutzungsgrade der vorhandenen Querschnitte. Kritische Bereiche wurden weiterführend mit einer verfeinerten Methode betrachtet. Zusätzliche Videoaufnahmen verifizierten die Auswertungsergebnisse.

Als Ergebnis des Verkehrsgutachtens ist im Wesentlichen ausgewiesen, dass in Anbetracht der räumlich begrenzten Verhältnisse eine Verbesserung der Verkehrssituation durch Erweiterungs- oder Umbaumaßnahmen kaum realisierbar ist. Außerdem wird ausgeführt, dass alle vorhandenen Querschnitte insbesondere auch bei der prognostischen Einschätzung in der Lage sind, die auftretenden Verkehre aufzunehmen und flüssig ab- bzw. weiterzuleiten.
Aufgrund des Ergebnisses des Verkehrsgutachtens, dass eine Verbesserung der Verkehrssituation durch Erweiterungs- oder Umbaumaßnahmen ohnehin nicht erreicht werden kann, das Bauwerk jedoch mittelfristig zu versagen droht, hat sich die Vorhabenträgerin entschlossen, die abgängige Brücke durch einen Ersatzneubau zu ersetzen.

Entwurf

Das Erfordernis, eines dem Wohl der Allgemeinheit dienenden Ersatzneubaus des Brückenbauwerkes 'BS 2' ist damit gemessen an den Festlegungen des § 3 Abs. 1 und § 4 FStrG gegeben und in dem als Unterlage 1 beiliegenden Erläuterungsbericht im Einzelnen auch begründet worden. Durch seine Mitfeststellung als Unterlage 1 wird diese Begründung Bestandteil dieses Planfeststellungsbeschlusses.

Grundsätzliche Einwendungen gegen die Notwendigkeit des Vorhabens liegen nicht vor.

6.4
Zweckmäßigkeit der Baumaßnahme/Variantenprüfung

Das Brückenbauwerk liegt räumlich im Süden Braunschweigs zwischen den Stadtteilen Viewegsgarten-Bebelhof im Norden und Heidberg-Melverode im Süden und zwängt sich dabei zwischen Grünflächen- und Parkanlagengebiet entlang der Oker (nordwestlich gelegen), einem Wohngebiet hinter einem Grünstreifen (nordöstlich gelegen), einem Industriegebiet mit dem Privatgelände eines Autohauses (südwestlich gelegen) und einem Wohngebiet im Südosten.
Variantenentwürfe und -untersuchungen, die z. B. für die Süd-West-Beziehung eine halbdirekte Führung mit Überflieger berücksichtigen, können aufgrund der beengten räumlichen Situation, der erforderlichen Höhen und der sich somit ergebenden großen Längsneigungen einer solchen Linienführung nicht in Erwägung gezogen werden.

Die Vorhabenträgerin hat neben einer Erneuerung des bestehenden Bauwerkes unter den gegebenen topografischen Rahmenbedingungen gleichwohl auch eine zukunftssichere Variante untersuchen lassen, d. h. eine Variante, die nach den heutigen Maßstäben für den Neubau eines Kreuzungspunktes baulich gewählt werden würde.

Variante 1 (zukunftssichere Neugestaltung):
Für diese Untersuchung wurden die Mindest-Trassierungselemente und Querschnitte der EKA 2 berücksichtigt und die B 4 im Bauwerksbereich der EKA 2 ('autobahnähnliche' Straße) zugeordnet. Auf dieser Basis wurde insbesondere zur Bewertung der Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme ein erster Entwurf zur Ausbildung des Kreuzungspunktes erstellt, der alle derzeit gültigen bzw. zulässigen Entwurfsparameter (Radien, Längs- und Querneigungen, Querschnittsbreiten, etc.) berücksichtigt. Dieser Entwurf zeigte unmittelbar auf, dass bereits unter diesen Voraussetzungen ein Umbau des Kreuzungspunktes mit allen Haupt- und Nebenarmen erforderlich würde. Er veranschaulicht die mit den für die Straßenkategorie erforderlichen Anforderungen verbundenen Auswirkungen, die durch erhebliche räumliche Ausdehnungen des Kreuzes und somit durch dementsprechend umfangreiche Flächenerweiterungen gekennzeichnet sind. Flächenerweiterungen führten zwangsläufig dazu, die unmittelbare Peripherie räumlich neu ordnen zu müssen. Folgen einer Neuordnung wären massive Eingriffe in ökologische und ökonomische bestehende Strukturen. Die erforderlichen Umbaumaßnahmen erfolgten zu großen Teilen in den Randbereichen, da insbesondere dort die bestehenden baulichen Anlagen und Bauwerke zu verändern bzw. zu entfernen wären. Die Umsetzung der Variante 1 soll aufgrund der räumlichen Situation nicht weiterverfolgt werden.

Variante 2 (Bestand mit Anpassungen):
Bei der Variante 2 wurde ein Querschnitt nach EKA 2 gewählt. Die Trassierungselemente in der Linienführung wurden in Anlehnung an die EKA 3 (Stadtautobahnen) der RAA gewählt, um eine möglichst richtliniennahe Einpassung des Ersatzneubaues in den Bestand zu gewährleisten. Dies wird durch die zulässigen Geschwindigkeiten von 60 km/h bzw. 80 km/h begründet, die der zugrunde gelegten Geschwindigkeit von 80 km/h bei Nässe für die Berechnung der Grenzwerte, der Entwurfselemente in der Linienführung nach EKA 3 entspricht. Folgerichtig wurde die bestehende Kleeblattform erhalten. Anpassungen sind in den Bereichen der Zu- und Ausfahrten der Kreisrampen (Verflechtungen) erforderlich, da sich

durch den breiteren Querschnitt im Bereich des Stadtbahnüberbaus die Fahrbahnen nach außen verschieben. Darüber hinaus wird die Höhenlage aufgrund der geringfügig größeren Konstruktionshöhe angepasst.

Variante 2 stellt keine Veränderung des bestehenden Erscheinungsbildes dar. Sie ist geeignet den heutigen Verkehr gefahrlos abzuwickeln. Die geringfügigen Eingriffe in die angrenzenden Verbindungsrampen zur Optimierung der Wirtschaftlichkeit sowie möglichst geringfügige Beeinträchtigungen Dritter durch die Baumaßnahme sprechen ebenfalls für Variante 2 als verträglichste.

Die Planfeststellungsbehörde hat erwogen und in die Abwägung mit einbezogen, ob neben der gewählten Variante 2 weitere Varianten in Betracht kommen oder sich aufdrängen. Sie hat weiter auch nach Alternativen gesucht, mit denen die mit der Planung verfolgten Ziele unter geringeren Benachteiligungen der entgegenstehenden öffentlichen oder privaten Belange erreicht werden könnten.
Die sogenannte 'Null-Variante' kommt als Alternative nicht in Betracht, da sie den Verzicht auf das Vorhaben bedeutet. Mittelfristig würde eine Sperrung des Brückenbauwerkes erforderlich werden, so dass eine für Braunschweig und das Umland wichtige Verkehrsbeziehung entfallen würde.
Varianten, die geringere Benachteiligungen nach sich ziehen, gibt es nicht.

Variante 2 ist daher die Vorzugsvariante. Grundsätzliche Einwendungen gegen die Zweckmäßigkeit des Vorhabens liegen nicht vor.

Die Kosten der Baumaßnahme betragen in etwa 14,6 Mio. €.
Die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die NLStBV, die BSVG und -ggf. anteilig- die Stadt Braunschweig tragen die Gesamtkosten der Baumaßnahme. Für die Kostenteilung ist eine gesonderte Vereinbarung abzuschließen.

6.5
Finanzierung

Die Finanzierung der Baumaßnahme durch die Vorhabenträgerin ist gesichert. Sie hat auch ohne bestandkräftigen Planfeststellungsbeschluss die Genehmigung der Kosten dem Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) vorgelegt.

7. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine generelle Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für den Ersatzneubau des Brückenbauwerkes 'BS 2' besteht aufgrund der Art und des Umfanges des Vorhabens gem. § 6, 9 bis 12 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht. Die lfd. Nr. 14.6 der Anlage 1 zu § 7 UVPG sieht für den Bau einer sonstigen Bundesstraße lediglich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vor.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 7 UVPG ist dann zwingend durchzuführen, wenn vom dem Vorhaben aufgrund seiner Merkmale und Wirkfaktoren nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen.

Die durchgeführte allgemeine Vorprüfung hat ergeben, dass von dem Straßenneubau unter Berücksichtigung der in Anlage 3 des UVPG aufgeführten Kriterien, relevante Schutzgüter nicht derart betroffen sind, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine optische Veränderung des Landschafts- oder Ortsbildes entsteht nicht. Eine landschaftsgerechte Neubepflanzung ist nach Abschluss der Baumaßnahme vorgesehen.

Entwurf

Es handelt sich bei dem Brückenbauwerk 'BS 2', das aus drei Teilbauwerken besteht, um einen Ersatzneubau an gleicher Stelle. Ein Umbau des Knotenpunktes im Zuge der geplanten Baumaßnahme erfolgt nicht. Der Verlauf und der Querschnitt der Rampen werden im Grundsatz ebenfalls nicht verändert.
Eine Zunahme von Emissionen ist nicht erkennbar.
Die gesamten Flächen innerhalb der Rampen werden nur vorübergehend für den Baubetrieb in Anspruch genommen und nach Abschluss der Baumaßnahme wiederhergestellt und neu bepflanzt. Die vorhandenen Biotopflächen befinden sich innerhalb der Anschlussohren. Sie sind aufgrund ihrer Lage im Ausbaubereich durch Lärm, Schadstoffe und Tausalz erheblich vorbelastet. Für das im nordöstlichen Anschlussohr befindliche Regenrückhaltebecken wurden die in den vergangenen Jahren unterbliebenen Instandhaltungsarbeiten bereits durchgeführt.
Die geringfügige Zunahme der Versiegelung resultiert im Wesentlichen aus der Verbreiterung der Überbauten in Anpassung an die aktuell erforderlichen Straßenquerschnitte.
Der Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden aufgrund des bereits naturfern überprägten und vorbelasteten Bereiches durch das Bauvorhaben nicht zusätzlich beeinträchtigt.
Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete nach §§ 23 ff. BNatSchG oder Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.
Von dem Vorhaben gehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen aus. Den in den Anschlussohren befindlichen Biotopen kommt aufgrund ihrer Vorbelastung keine besondere Bedeutung zu.

Die entsprechende Feststellung, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist, wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung bei der Einleitung des Planfeststellungsverfahrens bereits am 19. Juni 2018 öffentlich bekannt gemacht (§ 5 UVPG).

8. Belange des Naturschutzes

Das geplante Bauvorhaben verursacht auch nach Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes, die mittels Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Gemäß § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

Der Ersatzneubau des Brückenbauwerkes 'BS 2' ist mit Eingriffen in die Natur und Landschaft nach § 14 Abs.1 BNatSchG verbunden. Die Auswirkungen des Vorhabens sind insbesondere auf den Seiten 3 ff. des Erläuterungsberichtes des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (Unterlage 9) dargestellt.

8.1 Eingriff

Der Ersatzneubau des Brückenbauwerkes 'BS 2' bringt folgende Eingriffe mit sich:

- Anlage- und baubedingte Verluste von Biotopen mit mindestens allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III) und Einzelbäumen durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung
- Anlage- und baubedingte Verluste von Biotopen mit besonderer Bedeutung (Wertstufe V) bzw. mit besonderer bis allgemeiner Bedeutung (Wertstufe IV) durch die Flächenbeanspruchung des Regenrückhaltebeckens (Schilf-Landröhricht und Rohrkolben-Landröhricht)
- Verlust von Einzel- und Höhlenbäumen

Entwurf

- Verlust von Siedlungsgehölzen
- Neuversiegelung von Böden allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt

8.2
Vermeidung

Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen gegeben sind, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG). Das Vermeidungsgebot verlangt also nicht eine Unterlassung des Vorhabens, sondern bei Realisierung des Vorhabens am vorgesehenen Standort die Vermeidung der damit einhergehenden Beeinträchtigungen.

Durch die folgenden Maßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert:

- Abtrag des Oberbodens von allen Auftrags- und Abtragsflächen und separate Zwischenlagerung und Rekultivierung des Bodens auf allen temporären Bauflächen nach Abschluss der Baumaßnahme
- Entfernen der Gehölze nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. eines Jahres (Die zu fällenden Bäume sind vor der Fällung auf Vogelarten zu untersuchen.)
- Kontrolle der Höhlenbäume auf Quartiernutzung durch Fledermäuse
- Kontrolle auf Vorkommen von Amphibien am Regenrückhaltebecken und ggf. Umsiedlung
- Ökologische Baubegleitung

Trotz der vorstehenden Vermeidungsmaßnahmen bleiben Beeinträchtigungen zurück.

8.3
Ausgleich und Ersatz

8.3.1 Ausgleichsmaßnahmen
Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild wieder landschaftsgerecht neugestaltet ist (§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG). Der erforderliche Ausgleich ist gleichsam erreicht, wenn alle erheblichen Beeinträchtigungen mit Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden können. Sie stehen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigung.
Dafür müssen sie nicht zwangsläufig an Ort und Stelle des Eingriffs ausgeführt werden, aber in dem Raum, der von dem Eingriff in Mitleidenschaft gezogen wird. Das ist fast immer ein größeres Gebiet als die überbaute Grundfläche.
Die nachfolgend aufgeführten Beeinträchtigungen können zum Teil durch folgende Maßnahmen ausgeglichen werden:

- Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen, Siedlungsgehölzen und Sträuchern innerhalb der Anschlussohren
- Entwicklung von halbruderalen Gras- und Staudenfluren und Extensivgrünland innerhalb der Anschlussohren
- Anlage von Flutmulden, Entwicklung von Röhricht und Pflanzung einer Hecke auf der Ausgleichsfläche 'Schlechte Bleeke'
- Aufgabe der Waldnutzung bzw. Waldumbau im 'Querumer Holz'

Entwurf

8.3.2 Ersatzmaßnahmen
Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigenden Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (15 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG).

Die verbleibenden unvermeidbaren und nicht ausgeglichenen Eingriffe können durch folgende Maßnahmen ersetzt werden:

- Entwicklung von Extensivgrünland auf der Ersatzfläche 'Schlechte Bleeke'
- Aufgabe der Waldnutzung bzw. Waldumbau im 'Querumer Holz'

Der Umfang der Maßnahmen ist dem Landschaftspflegerischen Begleitplan, Unterlage 9, zu entnehmen.

Die Vorhabenträgerin ist als Verursacher für die Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verantwortlich. Die Auflage 2.2.6 des Beschlusses beruht auf § 15 Abs. 4 BNatSchG.

Aufgrund der der vorstehend aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bleiben insoweit keine Beeinträchtigungen zurück.

8.4
Artenschutz

Das Vorhaben bewegt sich im Rahmen des strikt zu beachtenden Artenschutzrechts. Der vorliegende Plan verstößt nicht gegen Verbote im Sinne von § 39 Abs. 5 und 6 und § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG. Die der artenschutzrechtlichen Prüfung zugrundeliegende Tatsachenlage beruht auf der nicht zu beanstandenden artenschutzrechtlichen Einschätzung (Unterlage 19.1.1), die in sich schlüssig und ohne Widersprüche ist.
Da es sich bei dem Ersatzneubau des Brückenbauwerkes 'BS 2' um eine punktuelle Maßnahme handelt, die von dem vorgesehenen Umfang nicht über die bereits bestehenden Straßen- und Straßenseitenflächen hinausgeht, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf eine faunistische Erfassung verzichtet und lediglich eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt. In Ergänzung der Potentialabschätzung wurde 2014 eine Fledermaus-Quartiersuche am und im Bauwerk sowie den Bäumen in den Anschlussohren durchgeführt. Die Bäume wurden dabei auch auf potentielle Vogelniststätten untersucht. Im Plangebiet wurden an neun Bäumen 14 Asthöhlen und Spalten vorgefunden, bei denen mindestens neun als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet sind. Die Baumhöhlen könnten auch von Höhlenbrütern genutzt werden. An den Gehölzen konnten keine von Brutvögeln genutzten Fortpflanzungsstätten nachgewiesen werden.

Im Planungsgebiet werden folgende potentiell vorkommende Fledermausarten angenommen:

Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Wasserfledermaus

Gemäß Artenschutzkonzept der Stadt Braunschweig werden innerhalb des Stadtgebietes eine Vielzahl an Vogelarten angenommen.
Zu den gefährdeten Arten gehören Ortolan, Rotmilian, Schwarzmilian, Wespenbussard, Grünspecht, Grauspecht, Schwarzspecht, Mittelspecht, Waldschnepfe, Neuntöter und Wendehals.
Anhand von Kotspuren wurde im Untersuchungsgebiet eine Nutzung von Baumhöhlen durch die Kohlmeise nachgewiesen. Eine Waldschnepfe konnte als 'Zufallsfund' im Unterholz des südöstlichen Ohres nachgewiesen werden.
Zum konkreten Bereich des Planungsgebietes siehe Ausführungen zu Ziff. 8.4.3.

Habitate von Amphibienarten wurden nicht festgestellt.

Entwurf

Zu den Einzelheiten der folgenden Ausführungen wird auf die Unterlage 19.1.1 verwiesen.

8.4.1 Fang-, Nachstell-, Verletzungs-, Tötungs- und Zerstörungsverbote
§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG verbieten es, die wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten zu töten, ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Natur zu entnehmen, sie zu beschädigen oder zu zerstören. Nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist es verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind durch die Realisierung der Baumaßnahme nicht erfüllt. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG beziehen sich auf wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten. Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG fallen darunter u. a. Tierarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie und sämtliche europäische Vogelarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG).

Die Einzelbäume und Baumhöhlen innerhalb des Plangebietes wurden untersucht. Es wurden insgesamt 14 Asthöhlen und Spalten entdeckt, von denen neun als Sommerquartiere für Fledermäuse in Frage kamen. Winterquartiere wurden nicht vorgefunden. Die Vorhabenträgerin hat, um ein Eintreten der o. g. Verbotstatbestände zu vermeiden, vor der bereits erfolgten Baufeldvorbereitung eine Inspektion der Einzelgehölze vorgenommen. Es wurden dabei keine besetzten Fledermausquartiere vorgefunden.

Durch die unter Ziffern 2.2.1 und 2.2.4 des Beschlusses erfolgte Auflagen sollen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG im Hinblick auf möglicherweise vorkommende Fledermausarten und auch auf die unter Ziffer 8.4. aufgeführten potentiell vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

8.4.2 Störungsverbot
Eine Verletzung des Verbotes aus § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (Beunruhigung infolge von Lärm und Bewegung), liegt ebenfalls nicht vor. Das Störungsverbot erfasst wild lebende streng geschützte Arten und die europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Gegen das Verbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird nicht verstoßen, da keine erhebliche Störung vorliegt. Eine Störung wäre erheblich, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechterte (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BNatSchG).
Innerhalb der Bauphase kann es zu temporären Beeinträchtigungen wie Lärmemissionen, Erschütterungen sowie zu Bewegungen (visuelle Wirkungen) durch Baufahrzeuge, Maschinen und Betriebspersonal kommen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet wird dies zu keiner signifikanten Störwirkung führen.

8.4.3 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
Eine Verletzung des Verbotes aus § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsform aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, liegt ebenfalls nicht vor.

Im Plangebiet werden innerhalb der Ohren und Dreiecksflächen befindliche Gehölzflächen in Anspruch genommen. Die Gehölze dienen als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Höhlenbrüter und andere verbreitete Vogelarten wie Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Buntsprecht, Dorngrasmücke, Eichelhäher, Gartengrasmücke, Gelbspötter, Gimpel, Grünfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Kleiber, Kohlmeise, Misteldrossel, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Stieglitz, Zaunkönig und Zilpzalp.

Entwurf

Die vorstehend aufgeführten euryöken Vogelarten weisen jedoch eine hohe Flexibilität hinsichtlich ihrer Lebensraumauswahl auf. In den angrenzenden Bereichen stehen in ausreichendem Umfang geeignete Hecken, Siedlungsgehölze, Einzelgehölze, Baumgruppen und Baumreihen sowie kleinere Waldbereiche zur Verfügung. Funktionserhaltende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.
Um sowohl den vorstehend genannten Vogelarten als auch dem 'Zufallsfund' Waldschnepfe dennoch ein ausreichendes Angebot an Brutlebensräumen zur Verfügung zu stellen, hat die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Umnutzung des Waldes im 'Querumer Holz' die Maßnahme 5.1 A/E entwickelt.

8.5
Abwägung der Belange des Naturschutzes

Die Planfeststellungsbehörde ist zu dem Ergebnis gelangt, dass die Alternative 'Nulllösung' als ungeeignet einzustufen ist, da aufgrund des baufälligen Brückenbauwerkes 'BS 2' mittelfristig eine Sperrung erforderlich wäre und eine für Braunschweig und das Umland wichtige Verkehrsbeziehung entfallen würde.
Die Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft werden durch die in der Planung vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes kompensiert, so dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben.
Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG und des Art. 5 VRL nicht erfüllt sind. Individuen der genannten Arten sind nicht unmittelbar betroffen im Sinne von Fangen, Verletzen oder Töten. Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird durch die unter Ziffer 2.2.1 und 2.2.4 festgesetzten Auflagen ausgeschlossen.

Der durch das Bauvorhaben verursachte Eingriff ist unter Berücksichtigung der unter Ziffer 8 aufgeführten von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze als nicht vermeidbar anzusehen. Das öffentliche Interesse an der Erneuerung des Brückenbauwerkes mit der die Beeinträchtigungen der Grünflächen einhergehen, überwiegt gegenüber den Eingriffen in Natur und Landschaft, die allesamt ausgeglichen und ersetzt werden. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen hinter dem öffentlichen Interesse am Neubau des abgängigen Brückenbauwerkes zurück.

9. Belange des Immissionsschutzes

9.1
Auswirkungen des fertiggestellten Vorhabens

Ein Anspruch einzelner Anwohner auf Lärmschutzmaßnahmen könnte sich im Zusammenhang mit dem geplanten Ersatzneubau des Brückenbauwerkes auf die Einhaltung der Grenzwerte nach der 16. BImSchV ergeben, wenn es sich bei dem Ersatzneubau um eine wesentliche Änderung der Straße oder des Schienenweges handeln würde. Wesentlich ist eine Änderung, wenn die Straße (oder der Schienenweg) um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen erweitert wird oder wenn durch erhebliche bauliche Eingriffe der Beurteilungspegel des vom Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärmes um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) tags bzw. mindestens 60 dB(A) nachts ansteigt.
Im Schallgutachten wurde ermittelt, dass sich als Folge des geplanten Ersatzneubaus -auch bei der getrennten Betrachtung der Straße und der Stadtbahntrasse- weder der Straßennoch der Schienenverkehrslärm erhöhen.
Somit stellt das unter Ziffer 6 beschriebene Vorhaben keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV dar. Ansprüche auf aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen bestehen für die Anwohner mithin nicht.

Entwurf

Eine schalltechnische Ermittlung der Gesamtlärmsituation durch Straßen- und Schienenverkehrslärm ist nach der 16. BImSchV grundsätzlich nicht vorgesehen und käme allenfalls bei einer Erhöhung der Emissionen durch das Vorhaben in Betracht. Das Bundesverwaltungsgericht bekräftigt mit seinem Beschluss vom 25. April 2018 den Grundsatz, dass Lärm verkehrsträgerbezogen ermittelt wird.
Die Planfeststellungsbehörde verkennt nicht, dass im Planungsgebiet eine Lärmvorbelastung durch den Verkehr auf der A 39, B 4 und der Stadtbahn vorhanden ist.
Am Gebäude Wolfenbütteler Str. 48, welches direkt an der L 295/Wolfenbütteler Straße anliegt, ist der Nachtwert bereits jetzt bei über 60 dB (A).
Eine Gesamtlärmbetrachtung soll in besonders gelagerten Einzelfällen die Zumutbarkeit für die Betroffenen bewerten. Dies setzt aber voraus, dass die Lärmbelastung durch das Vorhaben ansteigt. Im Schallgutachten wurde ermittelt, dass weder der Straßen- noch der Schienenverkehrslärm durch das Vorhaben erhöht werden. Folglich ergibt sich auch beim Gesamtlärm keine Zunahme der Belastung.

Um eine Lärmbelästigung durch verschiedene Lärmquellen in ihrer Summenwirkung zu erfassen und dagegen koordiniert vorgehen zu können, hat der Gesetzgeber zum Schutz der Menschen als Instrument die Einführung der Lärmminderungsplanung in § 47 a ff. BImSchG vorgenommen. Als sogenannter Umgebungslärm werden die belästigenden oder gesundheitsschädlichen Geräusche im Freien, die Aktivitäten, die von Menschen verursacht werden, bezeichnet. Dazu zählt auch der Lärm, der von Verkehrsmitteln, d. h. Straßen- und Schienenverkehr, ausgeht.
Um den Umgebungslärm zu erfassen und schädliche Auswirkungen und Belästigungen des Umgebungslärms zu verhindern, zu mindern oder ihnen vorzubeugen hat der Gesetzgeber das Aufstellen einer Lärmkartierung in Ballungsräumen (Gebieten mit über 100.000 Einwohnern) und darauf aufbauend das Erstellen eines Lärmaktionsplans vorgesehen.
Die Stadt Braunschweig erstellt derzeit einen aktuellen Lärmaktionsplan und wird zum Jahresende 2019 die Öffentlichkeit beteiligen. Sämtliche Anwohner haben im Zuge dessen die Möglichkeit Vorschläge für den Lärmaktionsplan vorzubringen.

Bezüglich des Gebäudes Wolfenbütteler Str. 48 hat dann der zuständige Straßenbaulastträger, die Stadt Braunschweig, zu prüfen, ob eine Gesundheitsbeeinträchtigung vorliegt und ob ggf. Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Der Hinweis wird an die zuständige Stelle weitergeleitet.

9.2
Auswirkungen während der Bauphase

Die Bautätigkeit für das Vorhaben erstreckt sich nach der aktuellen Prognose über einen Zeitraum von drei Jahren.

Betroffen von dem Baustellenlärm sind folgende Gebiete i. S. v. Nr. 3.1.1 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm): Ziff. b) Gebiete, in denen vorwiegend gewerbliche Anlagen untergebracht sind und Ziff. d) Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind.

Die Vorhabenträgerin hat eine schalltechnische Untersuchung als Vorabschätzung der in der Bauphase zu erwartenden Lärmimmissionen erstellen lassen (Unterlage 25). Im Ergebnis ist danach absehbar, dass die Immissionsrichtwerte nach Nr. 3.1.1 der AVV Baulärm in für den geräuschintensivsten Arbeitsgang an mehreren Immissionsorten um mehr als 5 dB(A) überschritten werden (Unterlage 25, Anlage 1).
Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung wird jedoch -trotz konservativer Annahmen- nicht überschritten.

Entwurf

Die Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm sind weiter zu verstehen als etwa im Anwendungsbereich der TA Lärm. Es besteht keine strikte Pflicht zur Einhaltung der Richtwerte, sondern es verbleibt in bestimmtem Rahmen ein Spielraum für Ausnahmen von der Bindungswirkung. Abweichungen kommen dann in Frage, wenn die Schutzwürdigkeit des Einwirkungsbereichs der Baustelle im konkreten Fall ausnahmsweise geringer zu bemessen ist als in den gebietsbezogenen festgelegten Immissionsrichtwerten. Für die tatsächlichen Verhältnisse spielen insbesondere Geräuschvorbelastungen eine wesentliche Rolle (BVerwG, Urt. v. 10.07.2012, Az. 7 A 11/11, juris Rn. 31).

Nach Nr. 4.1 der AVV Baulärm sollen grundsätzlich bei Überschreitungen der Richtwerte um mehr als 5 dB(A) Maßnahmen zur Minderung der Geräusche angeordnet werden. Hiervon kann abgesehen werden, soweit durch den Betrieb von Baumaschinen in Folge nicht nur gelegentlich einwirkender Fremdgeräusche keine zusätzlichen Gefahren, Nachteile oder Belästigungen eintreten.

Eine derartige verminderte Schutzwürdigkeit der Umgebung aufgrund der bestehenden Vorbelastung ist gegeben.
Durch die Verkehre der A 39 und B 4 bzw. A 36 werden je nach Immissionsort Lärmimmissionen im Bereich von bis zu 68 dB(A) verursacht (Unterlage 17.1.2).

Die Voruntersuchungen hinsichtlich des Baulärms zeigen, dass die zu erwartenden Lärmimmissionen der Baustelle nicht über den bereits vorhandenen Lärmimmissionen der A 39 und B 4 bzw. A 36 liegen. Einzelne kurzzeitige Lärmereignisse können höhere Immissionspegel als die allgemeine Vorbelastung verursachen, tragen aufgrund der kurzen Einwirkungszeit aber nicht relevant zum Beurteilungspegel bei.
Grundsätzlich wären bei der Baumaßnahme unvermeidliche Lärmereignisse angesichts des erheblichen öffentlichen Interesses an dem Brückenneubau hinzunehmen.

10. Abwägungsergebnis

Bei einer Untersuchung des Brückenbauwerkes mittels Nachrechnung wurde festgestellt, dass der aktuelle Zustand ein hohes Gefahrenpotential darstellt. Das Ziel der Planung ist daher die Aufrechterhaltung der wichtigen Verkehrsverbindung zwischen Braunschweig und dem Umland.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, den Naturschutz und das Landschaftsbild, die nicht durch andere Maßnahmen ausglichen und ersetzt werden können, sind nicht ersichtlich. Durch die Verwirklichung des Vorhabens erfolgen keine wesentlichen Beeinträchtigungen dieser schutzwürdigen Interessen.

Die Belange der Leitungsträger werden beachtet und durch vorherige Abstimmung bei der Baumaßnahme gewahrt (Ziffer 2.1).

Abfallrechtliche Bedenken oder Bedenken hinsichtlich möglicher Altlasten, sowie bodenschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht. Sollte trotzdem verunreinigtes Bodenmaterial anfallen, ist Ziffer 2.3.6 zu beachten.

Im Planungsgebiet ist bereits jetzt eine Lärmvorbelastung für die Anwohner vorhanden. Die Lärmbelästigung steigt durch den Ersatzneubau des Brückenbauwerkes nicht. Ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Realisierung des Brückenbauwerkes ist somit nicht vorhanden.
Während der Bauphase lassen sich Baustellenlärm und Erschütterungen nicht gänzlich vermeiden. Für die Dauer der Bauphase auftretende Immissionen sind -sofern sie überhaupt

Entwurf

wahrnehmbar sind- hinzunehmen und nicht vermeidbar, da sie zur Realisierung des Bauvorhabens erforderlich sind. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung wird trotz konservativer Annahmen durch die Emissionen, die während der Baumaßnahme entstehen, nicht überschritten.

Dem Grundsatz des sparsamen Flächenverbrauches wird Rechnung getragen, da der Ersatzneubau in situ des jetzigen Brückenbauwerkes errichtet wird.
Flächen von Privatpersonen werden durch den Ersatzneubau nicht in Anspruch genommen.

Belange, die gegen eine Realisierung des Bauvorhabens sprechen könnten, wären die Beeinträchtigungen, die sich während der Bauphase u. a. für die vorgesehene Verkehrsführung ergeben. Die Verkehrsteilnehmer aus dem Umland müssen Umwege in Kauf nehmen. Die ansässigen Betriebe und das Krankenhaus können nur eingeschränkt oder nur über Umwege erreicht werden. Durch sich verlagernde Umleitungsverkehre werden möglicherweise auch Anlieger anderer Straßen beschwert.

Aufgrund der vorstehend dargestellten Planungsüberlegungen und -ziele sowie nach dem Ergebnis des Anhörungsverfahrens sprechen jedoch überwiegende Gründe für das Vorhaben. Bei Baumaßnahmen sind zeitlich begrenzte Einschränkungen in Kauf zu nehmen.
Die Planfeststellungsbehörde kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass das Bauvorhaben unter Abwägung der zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange notwendig und verhältnismäßig ist.

Das Vorhaben ist nach Maßgabe dieses Planfeststellungsbeschlusses aus zwingenden Gründen des öffentlichen Interesses unter Beachtung der Rechte Dritter im Rahmen der planerischen Gestaltungsfreiheit auch vernünftigerweise geboten.
Es berücksichtigt die im Bundesfernstraßengesetz und anderen gesetzlichen Vorschriften zum Ausdruck kommenden Planungsleitsätze, Gebote und Verbote und entspricht den Anforderungen des Abwägungsgebotes.

11. Einwendungen und behördliche Stellungnahmen

11.1
Einwender 1 befürchtet durch die Baumaßnahme einen Anstieg des Lärmpegels und bemängelt die aus seiner Sicht unzureichenden Lärmschutzmaßnahmen. Er fordert im Rahmen der Erstellung des Ersatzneubauwerkes zusätzliche Lärmschutzeinrichtungen zu errichten.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Die Beurteilung der Lärmsituation erfolgt nach der 16. BImSchV auf der Basis des Berechnungsverfahrens der RLS-90. In diesen Richtlinien sind auch die Rechenvorschriften für die Schallausbreitung, Abschirmung und Reflexion geregelt, sowie die Rundungsregeln festgelegt. Die Berechnungen erfolgten mit einem dreidimensionalen Ausbreitungsmodell. Danach ergibt sich für am Objekt des Einwenders (bei einem Abstand von ca. 300 m und einer Höhendifferenz von nur ca. 35 cm) keine Erhöhung des Beurteilungspegels. Für ein näher gelegenes Gebäude ergab sich bereits auch keine Pegeländerung. Es besteht daher kein Rechtsanspruch auf Lärmvorsorge.
Eine Pegelminderungswirkung wäre unter Beachtung der tatsächlich vorhandenen Gesamtlärmsituation aller Lärmquellen in diesem Bereich nur sehr gering.

11.2
Einwender 1 schlägt vor, das Brückenbauwerk vorsorglich um 20 cm zu verbreitern, damit die Option besteht, das Brückenbauwerk nachträglich mit einer Lärmschutzwand nachrüsten zu können.

Entwurf

Der Einwand wird zurückgewiesen.

Aufgrund des fehlenden Rechtsanspruches könnte die Vorhabenträgerin die Verbreiterung lediglich freiwillig vornehmen. Sie hat jedoch im Erörterungstermin ausgeführt, dass eine haushaltsrechtliche Genehmigung der entstehenden Mehrkosten mangels Rechtsanspruch nicht genehmigungsfähig wäre.

11.3
Einwender 1 fordert hilfsweise die Geschwindigkeit auf 50 km/h bereits südlich des Brückenbauwerkes zu reduzieren oder/und lärmreduzierenden Asphalt einzubauen.

Der Forderung wird zurückgewiesen.

Die Begrenzung der Geschwindigkeit stellt eine verkehrsbehördliche Anordnung dar, die grundsätzlich nicht Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens ist. Eine Geschwindigkeitsbeschränkung ist im vorliegenden Fall auch nicht ausnahmsweise zur Konfliktlösung geboten, da der Lärm durch das Bauvorhaben nicht zunimmt und die Gesundheitswerte nicht überschritten werden und eine Verkehrserhöhung nicht absehbar ist.
Eine Auflage zur Wahl der Asphaltbauweise ist mithin nicht geboten.

Im Übrigen führt die Verwendung eines offenporigen Fahrbahnbelages insbesondere auf Strecken, die eher langsam (< 80 km/h) befahren werden zu größeren Problemen durch Verschmutzung, als dass dieser Vorteile bietet.

11.4
Die Einwendungen des Einwenders 2 betreffen nicht die Baumaßnahme als Solche sondern die Abwicklung der Verkehre während der Bauphase.

Einwender 2 fordert die Vorhabenträgerin auf, die Erreichbarkeit seines Grundstückes für alle Rettungsdienste, Polizei und Feuerwehr für die Dauer der Baumaßnahme zu gewährleisten.

Der Forderung wird entsprochen.

Während der Baumaßnahme wird die Anschlussstelle BS-Melverode weitestgehend aufrechterhalten werden, so dass aus Norden kommende Verkehre das Grundstück des Einwenders erreichen können. Eine Abfahrt vom Grundstück des Einwenders wird jedoch nur über die Leipziger Straße möglich sein.

11.5
Einwender 2 fordert eine Anpassung und Erweiterung der Beschilderung zu seinem Grundstück. Die Sperrungen und Verlegungen der Zufahrtsanbindungen sorgen dafür, dass Personen, die das Grundstück erreichen wollen, umgeleitet werden müssen. Der Einwender fordert rechtzeitig informiert zu werden, da er zum Teil mehr als 6 Monate Vorlauf für die Planung seiner Arbeitsabläufe benötigt.

Der Forderung wird teilweise entsprochen.

Verkehrsbehördliche Anordnungen sind grundsätzlich nicht Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens.

Die Verkehrsführungspläne für die Dauer der Baumaßnahme werden von der Vorhabenträgerin erstellt. Darin werden die einzelnen Verkehrsführungen mit den erforderlichen

Entwurf

Beschilderungen sowie Ausweichstrecken unter Beteiligung der zuständigen Verkehrsbehörde, der Polizei und der Einsatzvorbereitung der Braunschweiger Rettungsleitstelle geplant. Die Vorhabenträgerin hat die Forderung des Einwenders an die Verkehrsbehörde weitergeleitet. Die Verkehrsbehörde hat zugesagt, die Verkehrsführungspläne dem Einwender vorzustellen.

11.6
Einwender 2 fordert die bestehenden Stadtbahnhaltestelle 'HEH-Kliniken' der Linien 1 und 2 aufrecht zu erhalten. Sofern die Baumaßnahme und die einspurige Führung der Stadtbahn zu deutlichen Änderungen und zur Verringerung der Abfahrtzeiten führt, schlägt er vor, eine Zusatzhaltestelle der Buslinie 431 einzurichten. Sämtliche Anlieger der Leipziger Straße nördlich der Glogaustraße könnten so erreichbar bleiben.

Der Forderung wird teilweise entsprochen.

Die Stadtbahnhaltestelle 'HEH-Kliniken' ist durch die Maßnahme nicht betroffen. Die Aufrechterhaltung der Stadtbahnlinien über die Behelfsbrücke wird gewährleistet. Die BSVG geht davon aus, dass der bisherige Takt -trotz der Eingleisigkeit- weiterhin aufrechterhalten werden kann.
Zu Einschränkungen wird es in der Zeit kommen, wenn die Umschlüsse zum und vom Behelfsbauwerk erfolgen. Die Vorhabenträgerin hat mit der BSVG abgesprochen, dass in der Zeit ein Schienenersatzverkehr eingesetzt wird.

Der Hinweis den Fahrplan bzw. die Route der Linie 431 zu ändern, ist an die BSVG weitergeleitet worden.

11.7
Einwender 2 trägt vor, dass sich direkt an der B 4/A 36 in einem seiner Häuser sensible Bereiche, wie z. B. die Intensivstation mit neun Betten und drei seiner sieben OP-Säle befinden, in denen Wirbelsäulenoperationen und andere komplizierte Eingriffe aus dem Fachbereich der Orthopädie und Unfallchirurgie durchgeführt werden. Aus diesem Grund möchte er insbesondere das Thema Erschütterung und Staubbelästigung bei den Baumaßnahmen ansprechen.

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Der Einwand bezieht sich auf die Erneuerung des Brückenbauwerkes 'BS 1', das nicht Bestandteil dieses Planfeststellungsverfahrens ist.
Das Bauwerk 'BS 2' befindet sich etwa 400 m vom Gebäude des Einwenders entfernt. Mit Beeinträchtigungen ist daher nicht zu rechnen. Unabhängig davon hat die Vorhabenträgerin zugesagt, den Einwender den Bauzeitenplan über den Bauablauf vorzulegen und den Einwender rechtzeitig zu beteiligen. Es ist zu beachten, dass der Bauzeitenplan jedoch auch einer gewissen Dynamik unterliegt.

11.8
Einwender 2 sieht die Gefahr, dass weitere im Umfeld des Planungsgebietes vorgesehene Baumaßnahmen die bereits durch den Brückenneubau bedingte eingeschränkte Verkehrsführung zusätzlich beeinflussen und zu weiteren Beeinträchtigungen der Verkehrs- und Rettungswege führen werden.

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Die Baumaßnahme im Kreuz BS-Süd erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Braunschweig. In den Verkehrsuntersuchungen wurden die geplanten Baumaßnahmen berücksichtigt. Die Stadt Braunschweig hat zugesagt die Hauptausweichrouten während der Bauzeit möglichst

Entwurf

frei von Baumaßnahmen im Straßenraum zu halten. Lediglich bei Notmaßnahmen kann eine Überschneidung nicht ausgeschlossen werden.

11.9
Einwender 3 fordert, die bestehende Zufahrt von der B 4 auf sein Grundstück und die Ausfahrt von seinem Grundstück auf die B 4 während der gesamten Bauzeit -auch über die Behelfsbrücke- sicherzustellen.

Der Forderung wird teilweise entsprochen.

Dem Einwender wurde am 14. Oktober 1985 eine widerrufliche Zufahrterlaubnis zu der sich auf seinem Betriebsgelände befindlichen Tankstelle erteilt.
Die Zufahrt zum Grundstück des Einwenders erfolgt aus der Innenstadt in Fahrtrichtung Wolfenbüttel. Die Ausfahrt erfolgt ebenfalls in Fahrtrichtung Wolfenbüttel und ist 65 m nördlich der Zufahrt angeordnet.

Die Straßenbaulastträgerin kann eine Zufahrt zumindest zeitlich beschränkt für die notwendige Dauer der Bauarbeiten widerrufen. Grundsätzlich sind Unterbrechungen oder Erschwernisse einer Zufahrt auch über einen längeren Zeitraum hinzunehmen, Ansprüche des betroffenen Anliegers können gem. § 8 a Abs. 5 FStrG allenfalls dann bestehen, wenn die wirtschaftliche Existenz seines Betriebes gefährdet ist. Dies ist im Falle des Einwenders 3 nicht erkennbar.

Aufgrund der Errichtung der Behelfsbrücke östlich der jetzigen Brücke werden die auf der B 4 aus Richtung Innenstadt kommenden Fahrzeuge die Tankstelle für einen Zeitraum von ca. zwei Jahren nicht anfahren können. Dies ist angesichts der räumlichen Verhältnisse des Baustellenbereichs trotz sorgfältiger Planung und sachgemäßer Koordination des Bauvorhabens unvermeidlich. Die Vorhabenträgerin hat jedoch geplant, ein Ausfahren von der Tankstelle her auf die B 4 in Richtung Wolfenbüttel nach wie vor zu ermöglichen.

Im Übrigen kann die Tankstelle auf dem Betriebsgelände des Einwenders über die weitere Grundstückszufahrt an der Alten Leipziger Straße erreicht werden.
Die durch das Vorhaben verursachten bauzeitbedingten Erschwernisse an der anderen Tankstellenzufahrt sind angesichts der dringenden Notwendigkeit der Brückensanierung und des Ersatzbauwerks hinzunehmen.

11.10
Einwender 3 fordert eine dauerhafte Erreichbarkeit mittels LKW für die tägliche Anlieferung von Fahrzeugen, die tägliche Ersatzteilversorgung und auch die tägliche Betriebsmittelversorgung. Eine Zufahrt und/oder Abfahrt über Stöckheim/Melverode durch die Wohngebiete ist auch für diesen Verkehr nicht akzeptabel.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Die Genehmigung der Zufahrt zum Grundstück des Einwenders über die B 4 beinhaltet nur die Zufahrt zur Tankstelle. Der Betrieb des Einwenders wird über die Leipziger Straße erschlossen. Eine Anlieferung des Betriebes ist somit gewährleistet.

11.11
Einwender 3 fordert die Verkehrsleitführung zum Unternehmen/zum Betrieb über die gesamte Bauzeit klar sichtbar und verständlich zu markieren. Eine entsprechende Anpassung und Erweiterung für seine Kunden und Lieferanten soll gewährleistet werden.

Der Forderung wird entsprochen.

Entwurf

Die Verkehrsführung während der Baumaßnahme ist grundsätzlich nicht Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens.
Da die Verkehrssicherungspläne mit Markierungen und Beschilderungen im Rahmen der Bauvorbereitung von der Vorhabenträgerin erarbeitet werden, sagt sie dem Einwender eine enge Absprache und eine weitest mögliche Berücksichtigung seiner Belange zu. Die Anordnung der Markierung und der Beschilderung obliegt jedoch der zuständigen Verkehrsbehörde.

11.12
Einwender 3 fordert eine enge Absprache und rechtzeitige Information über mögliche Behinderungen, Teilsperrungen und Verlegung der Zufahrtsanbindungen aufgrund kurzer baubedingter Anforderungen wie Brückenabriss, damit seine Kunden frühzeitig informiert werden können.

Der Forderung wird entsprochen.

Die Vorhabenträgerin sichert eine frühzeitige Beteiligung bei möglichen Behinderungen und Sperrungen zu.

11.13
Einwender 3 führt an, dass die Stadtbahnhaltestelle 'HEH-Kliniken' auf der Wolfenbütteler Straße erhalten bleiben soll, da die Kundenerreichbarkeit auch durch den ÖPNV gesichert bleiben muss. Er bittet um Überprüfung, ob sein Betrieb während der Baumaßnahme durch die Buslinie 431 angefahren werden kann.

Der Forderung wird teilweise entsprochen.

Die Stadtbahnhaltstelle 'HEH-Kliniken' bleibt erhalten. Der Hinweis, den Fahrplan bzw. die Route der Linie 431 zu ändern, ist an die BSVG weitergeleitet worden.
(siehe Ausführungen zu 11.6)

11.14
Einwender 3 gibt zu bedenken, dass sich in den auf dem Betriebsgrundstück befindlichen Werkstätten mehrere sicherheitsrelevante sensible Messbereiche, wie z. B. die digitale Achsvermessung sowie die Abstands- und Auffahrwarnvermessung mit sehr hohen Messanforderungen befinden. Er bittet um weitere Erläuterungen zu den Themen Erschütterung und Staubbelästigung bei den Baumaßnahmen, insbesondere bei den Brückenabrissarbeiten und Gründungsmaßnahmen. Bei den geplanten Ersatzbrücken und den späteren Neubaubrückenbauarbeiten soll es zu Spezialtiefbauarbeiten mit Tiefengründungen in Form von Bohr- und Rammpfählen kommen. Durch die Erschütterungen kann es zu Schäden an den bestehenden Gebäuden kommen. Bezüglich des Betriebes ist deshalb vorher eine gutachterliche Bestandsaufnahme an allen Gebäuden und Außenanlagen einschließlich der Tankstelle und deren Tanktechnik durchzuführen.

Der Forderung wird entsprochen.

Die Vorhabenträgerin sieht bei der Entfernung des Betriebsgrundstückes zum Brückenbauwerk keine Probleme. Die Vorhabenträgerin sagt zu, dass die Arbeiten unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf Arbeitssicherheit und Verkehrssicherheit erfolgen. Eine übermäßige Belastung durch Staub oder Vibrationen ist nicht zu erwarten. Entgegen der ursprünglich vorgehsehen Planung verändert sich die Gründung des Bauwerkes von einer Tiefgründung mit Bohrpfählen auf eine Flachgründung mit Fundamenten. Die ohnehin nicht spürbaren Erschütterungen bleiben bei dieser Bauweise komplett aus.
Die Vorhabenträgerin sagt zu, den Einwender über den Bauablauf zu informieren, sobald ein Bauzeitenplan, der aber einer gewissen Dynamik unterliegt, von der bauausführenden Firma

Entwurf

vorgelegt wurde und eine Begehung der Gebäude des Einwenders vor Baubeginn vorzunehmen, damit Schäden, die durch die Baumaßnahme entstehen, reguliert werden können.

11.15
Einwender 3 sieht die Gefahr, dass weitere im Umfeld des Planungsgebietes vorgesehene Baumaßnahmen die sowieso eingeschränkte Verkehrsführung zusätzlich belasten könnten. Er bittet daher, bei der Wegeführung auch um Berücksichtigung von Verkehrsbehinderungen durch weitere umliegende Baumaßnahmen bzw. um interne Absprache mit allen beteiligten Verkehrsplanungs- und Bauabteilungen der Stadt Braunschweig und der Vorhabenträgerin.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Baumaßnahme im Kreuz BS-Süd erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Braunschweig. In den Verkehrsuntersuchungen wurden die geplanten Baumaßnahmen berücksichtigt. Die Stadt Braunschweig hat zugesagt die Hauptausweichrouten während der Bauzeit möglichst frei von Baumaßnahmen im Straßenraum zu halten. Lediglich bei Notmaßnahmen kann eine Überschneidung nicht ausgeschlossen werden.

11.16
Einwender 3 wundert sich, dass im Rahmen dieses Planfeststellungsverfahrens keine Aussage zu dem geplanten neuen Brückenbauwerk 'BS 1' gemacht worden ist und erfragt die gegenseitigen Abhängigkeiten der beiden Bauwerke.

Die planungsrechtliche Absicherung zum Ersatzneubau des Bauwerks 'BS 1' erfolgt im Rahmen eines separaten Planfeststellungsverfahrens und ist nicht Bestandteil dieses Verfahrens.
Die Vorhabenträgerin führt an, dass der Ersatzneubau der Überführung der K 29 parallel bzw. im Zeitfenster des Ersatzneubaus der Brücke 'BS 2' im Kreuz BS-Süd erfolgen soll und erstellt bereits die für die Planfeststellung erforderlichen Unterlagen.
Die Zufahrt zur B 4 in Fahrtrichtung Norden soll entsprechend der Verkehrsuntersuchungen während der gesamten Bauzeit im Kreuz (Neubau Brückenbauwerk 'BS 1' und 'BS 2') geschlossen bleiben, um Umfahrungen (Schleichverkehre) über die Leipziger Straße zu vermeiden.

11.17
Einwender 4 teilt die Meinung der Vorhabenträgerin, dass aufgrund der Tatsache, dass sich die Verkehre großräumig im gesamten Verkehrsnetz verlagern werden und deshalb auf eine Ausschilderung von Umleitungsstrecken verzichtet wird, nicht.
Er befürchtet, dass viele den Sachsendamm als Abkürzungs- und Umleitungsstrecke nutzen und daher die Anwohner der Ortsdurchfahrten Heidberg und Melverode sehr stark belastet werden. Ihm fehlen Aussagen zu den Lärm- und Luftschadstoffbelastungen für die Anlieger während der Bauphase und Entlastungsmaßnahmen für die Ortsdurchfahrten.
Er fordert Vorsorgemaßnahmen für die Anlieger zu treffen.

Der Forderung wird teilweise entsprochen.

Grundsätzlich sind Verkehrsuntersuchungen und Verkehrsführungen während der Bauzeit nicht Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens.
Die Vorhabenträgerin hat die Verkehrsführung während der mehrjährigen Bauzeit und die Auswirkungen in das bestehende Straßennetz untersucht. Hierfür wurden auch verschiedene Verkehrsuntersuchungen zu verschiedenen Verkehrsführungen (u. a. über die Bestandsbauwerke) durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Wermuth Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung GmbH (WVI) durchgeführt, um die entsprechenden Verkehrsverlagerungen abzuschätzen und die gesamtverträglichste Verkehrsführung zu planen. Das Gutachten wurde dem Einwender am 4. Februar 2019 zur Verfügung gestellt.

Entwurf

Aufgrund der Redundanz und Aufrechterhaltung möglichst vieler Verkehrsbeziehungen hat die Vorhabenträgerin in ihrer Planung für die Verkehrsführung während der Bauzeit drei Behelfsbauwerke vorgesehen. Ein Überbau für den einspurigen Kfz-Verkehr in Fahrtrichtung Süden (Wolfenbüttel), ein Überbau für die Aufrechterhaltung der eingleisigen Führung der Stadtbahn und ein Überbau für den einspurigen Kfz-Verkehr in Richtung Norden (Braunschweig). Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurde die Verkehrsführung dahingehend überarbeitet, dass nach heutiger Planung nunmehr in Fahrtrichtung Nord ein zusätzlicher Fahrstreifen zur Verfügung gestellt werden soll. Mit dieser Lösung soll das nachgeordnete Straßennetz soweit wie möglich entlastet werden.
Die Vorhabenträgerin weist aber darauf hin, dass die Maßnahme nur greift, wenn entsprechende Behelfsbauwerke am Markt verfügbar sind und sich die Verkehrsführung bewährt.

11.18
Einwender 4 fordert eindeutige Hinweise auf weiträumig einzunehmende Ausweichstrecken, damit die Verkehrsbelastung im Stadtbezirk 212 - Heidberg-Melverode nicht eskaliert. Schwerlastverkehr und LKW-Verkehr sollen ebenfalls weiträumig umgeleitet werden. Er fordert gegebenenfalls ein LKW-Durchfahrverbot auf dem Sachsendamm für die Bauphase (ausgenommen Zulieferfahrzeuge) mit vorgesehener entsprechender Kontrolle der Einhaltung.

Der Forderung wird teilweise entsprochen.

Verkehrsbehördliche Anordnungen obliegen der zuständigen Verkehrsbehörde und sind grundsätzlich nicht Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens.
Die erforderlichen Verkehrssicherungspläne werden von der Vorhabenträgerin erstellt. In diesen werden die einzelnen Verkehrsführungen mit den erforderlichen Beschilderungen sowie Ausweichstrecken unter Beteiligung der zuständigen Verkehrsbehörde, der Polizei und der Einsatzvorbereitung der Braunschweiger Rettungsleitstelle geplant.
Die Kontrolle der Einhaltung der Verbote obliegt der Polizei.
Eine verträgliche und sichere Abwicklung des Verkehrs auf den Straßen der Stadt Braunschweig während der Bauphase kann mit den Verkehrsgutachten lediglich abgeschätzt werden, jedoch nicht nachgewiesen werden, da sich die ortskundigen Pendler erfahrungsgemäß ihre eigenen Wege/Zeiten suchen werden, um ihre Fahrzeiten zu minimieren.

Für die wichtigsten Knotenpunkte im nachgeordneten Straßennetz der Stadt Braunschweig und der Stadt Salzgitter wurden Leistungsfähigkeitsuntersuchungen durchgeführt und mögliche Optimierungen erarbeitet, um auf den Ausweichrouten den Verkehr möglichst reibungslos abzuwickeln und auch den Rückstau auf die Autobahnen zu vermeiden.
Die Vorhabenträgerin sagt zu, großräumig Hinweise auf die Baustelle und mögliche Ausweichrouten anzubringen. Der vom Einwender vorgebrachte Hinweis zum LKW-Durchfahrverbot wird an die zuständige Verkehrsbehörde weitergegeben.

11.19
Einwender 4 fordert von vornherein sicherzustellen, dass durch die Verkehrsbelastung des Sachsendamms und der Hallestraße die Ausfahrt der bevorrechtigten Feuerwache-Süd nicht durch Staubildung behindert wird. Ebenso soll eine bevorrechtigte, problemlose Zufahrt zum Klinikum der Salzdahlumer Straße für Rettungswege sichergestellt werden. Der Einwender befürchtet, dass sowohl Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr nicht ungehindert ihre Einsätze fahren können.

Der Forderung wird teilweise entsprochen.

Entwurf

Durch die Bautätigkeit und die damit erforderliche Verkehrsregelung während der Bauzeit können Behinderungen im unmittelbaren Baufeld, aber auch in den von den Ausweichrouten betroffenen, umliegenden Bereichen nicht ausgeschlossen werden. Auch Rettungsfahrzeuge können hiervon betroffen sein.
Die Vorhabenträgerin hat die Einsatzvorbereitung der Braunschweiger Rettungsleitstelle jedoch eng in die Planung der Verkehrssicherungspläne mit eingebunden.

11.20
Einwender 4 führt an, dass auf dem Sachsendamm ein erhöhtes Unfallrisiko besteht, da er ein stark frequentierter Schulweg für über 1.000 Schüler des Schulzentrums Heidberg ist. Die Schüler kommen zu Fuß, per Rad und Stadtbahn und müssen die Fahrbahn überqueren. Auch Grundschüler der Grundschule Dresdenstraße müssen die Fahrbahn des Sachsendammes überqueren.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Durch die vorhandenen Signalisierungen an den Knotenpunkten ist auch während der Bauzeit mit den entstehenden Ausweichverkehren eine sichere Querung möglich.
Wie aus dem Gutachten hervorgeht, wird auch am Knotenpunkt Stettinstraße/Sachsendamm (größte Verkehrsbelastung) die Leistungsfähigkeit nachgewiesen. Im Ergebnis sind an diesem Knotenpunkt keine Anpassungen am Signalprogramm erforderlich.

11.21
Einwender 4 informiert, dass der Heidberg der Stadtteil mit der ältesten Bevölkerungsstruktur Braunschweigs ist. Viele ältere Menschen haben Schwierigkeiten, die Ampelschaltungen zur Querung des Sachsendamms in der bereits jetzt vorgegebenen Zeit zu bewältigen. Es hat Jahre gedauert, bis die Ampelphasen auf Drängen des Bezirksrates verändert wurden. Und dennoch sind sie für Menschen mit Rollatoren und Gehhilfen noch zu kurz. Der Einwender erfragt, wie dies werden soll, wenn während der Bauphase täglich Ausweichverkehre von der Autobahn in tausendfacher Stückzahl den Sachsendamm und die Anliegerstraßen als Abkürzungsstrecke nutzen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich sind an allen signalisierten Knotenpunkten die Räumzeiten ausreichend bemessen. Sie berechnen sich nach den gesetzlichen Vorgaben. Tatsächlich wurden die Grünzeiten vor einigen Jahren im Stadtteil Heidberg großzügig verlängert. Ein erhöhtes Kfz-Aufkommen ändert an den Räumzeiten für den Fußgängerverkehr nichts.
Die Nutzung von Schleichwegen kann vom Vorhabenträger nicht beeinflusst werden.

11.22
Einwender 4 führt an, dass die vom und zum Sachsendamm führenden Straßen der anliegenden Wohngebiete alle '30er Zonen' sind. Die Durchfahrten dieser Straßen über die Wittenbergstraße, entlang der Grundschule Dresdenstraße, werden bereits jetzt gern genutzt, um Ampelphasen an der Kreuzung Hallestraße zu umgehen und zur Salzdahlumer Straße Richtung Südstadt oder Richtung Klinikum zu gelangen. Der Einwender befürchtet, dass dies in der angrenzenden, reinen Wohnbebauung zu vermehrter Verkehrs- und Schadstoffbelastung sowie einem erhöhten Unfallrisiko führen wird.

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Da sich die ortskundigen Pendler erfahrungsgemäß ihre eigenen Wege/Zeiten suchen werden, um ihre Fahrzeiten zu minimieren, können diese Umleitungsverkehre auch auf den Nebenstraßen nicht ausgeschlossen werden. Zur Begründung wird auf Ziffer 11.18 des Beschlusses verwiesen.

Entwurf

11.23
Einwender 4 weist daraufhin, dass Ende 2019 am Sachsendamm eine Großbaustelle entstehen wird, da der alte Teil des Sportbades abgerissen und ein Neubau entstehen wird. Er fragt, ob dies für die Planung bedacht worden ist und welches Szenario sich ergibt, wenn sich der Neubau des Bades verzögert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Siehe Ausführungen zu Ziffer 11.15 des Beschlusses.

11.24
Einwender 4 führt an, dass der flächenbezogene Schallleistungspegel sowohl für den Sachsendamm und die angrenzende Wohnbebauung als auch für die unmittelbaren Anwohner des Schlesiendamms nicht mitbetrachtet und unter Berechnung der Schallausbreitung nach DIN 18005 einbezogen werden. Abweichungen von über 5 dB(A) gelten als deutliche Überschreitung des Orientierungswertes die Maßnahmen der Minderung erfordern.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Beurteilung der Lärmsituation und die Ermittlung der Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich bei Straßenbaumaßnahmen nur aus der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Die DIN 18005 ist im Rahmen der städtebaulichen Planung anzuwenden.

11.25
Einwender 4 führt an, dass der Bereich der A 36 (Gerastraße/Thüringenplatz) bereits jetzt nach dem z. Z. in Überarbeitung befindlichen Lärmaktionsplan der Stadt zu den Lärmschwerpunkten der Kategorie 1 (Stand 2013) liegt. Er befürchtet, dass sich die Schallpegel dort massiv erhöhen werden, sobald die Ausweichverkehre auf dem Sachsendamm existent werden.

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Die Lärmaktionsplanung der Stadt Braunschweig ist nicht Gegenstand dieses Planfeststellungsverfahrens. Eine zeitlich begrenzte Lärmerhöhung während der Bauphase ist hinzunehmen.

11.26
Einwender 4 erfragt von welcher Verkehrsmengenschätzung die Behörde nach Einrichtung der Baustellen sowohl für den Sachsendamm als auch den Schlesiendamm oder die Leipziger Straße tagsüber und nachts ausgehen. Er befürchtet, dass durch den Ortsteil Melverode, am Schlesiendamm und direkt an der Grundschule vorbei, starke Ausweichverkehre Richtung Stöckheim mit erhöhtem Unfallrisiko entlangführen werden.

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

In den Verkehrsuntersuchungen für die Verkehrsverlagerungen wurden ausschließlich Tagesverkehrsstärken berücksichtigt, da diese durch ihre Verkehrsstärke maßgeblich sind. Im Sachsendamm zeigt das neue auf die zweistreifige Verkehrsführung Richtung Norden überarbeitete Gutachten bei der Vorzugsvariante eine Verkehrssteigerung von 5.150 Kfz/24h in der Nord-Süd Fahrbeziehung und von 1.350 Kfz/24h in der Süd-Nord Fahrbeziehung. Der Schlesiendamm weist eine deutlich geringere Verkehrssteigerung auf. Die Leipziger Straße wird durch die geplante Verkehrsführung und Sperrung der Zufahrtsrampe in der Anschlussstelle Melverode um bis zu ca. 2.450 Kfz/24h entlastet.

Entwurf

Das entsprechende Gutachten wurde dem Einwender am 4. Februar 2019 zur Verfügung gestellt.

11.27
Einwender 4 fordert in die Planungen auch eine einzurichtende Kontrolle zur erwartungsgemäß verkehrsbedingten Veränderung der Luftschadstoffe in den angrenzenden Ausfallstraßen Leipziger Straße (vorhandenes besonderes berücksichtigungsbedürftiges Krankenhaus HEH), Sachsendamm und Schlesiendamm mit aufzunehmen.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Eine Kontrolle der Luftschadstoffe ist im Zuge der Baumaßnahme nicht vorzusehen, da die o. g. Verkehrswege nicht im Bereich der Baustrecke liegen und damit nicht Gegenstand der Planfeststellung sind. Eine Betrachtung des nachgeordneten Straßennetzes ist nicht durchzuführen, weil keine dauerhafte Änderung der Verkehre geplant oder absehbar ist. Es handelt sich grundsätzlich um einen Ersatzneubau ohne eine Erhöhung der Leistungsfähigkeit im Kreuz BS-Süd.

11.28
Einwender 4 teilt mit, dass Anwohner des Stendalweges Eingriffe in Natur- und Umweltschutz befürchten. Der rückwärtige Streifen der Zubringerbrücke Leipziger Straße zur Wolfenbütteler Straße ist mittlerweile mit einem 'Wäldchen' bewachsen, welches Vögeln und Kleintieren Unterschlupf gewährt und angrenzenden Bewohnern für ihre Häuser extremen Lärmschutz bietet. Es wäre wünschenswert, dieses baumbewachsene Gebiet zu erhalten bzw. so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Eingriff in die Anschlussrampe der Anschlussstelle BS-Melverode ist nicht Bestandteil dieses Planfeststellungsverfahrens. Der Baumbestand wird für den Ersatzneubau des Brückenbauwerkes 'BS 2' nicht angegriffen. Der Einwand müsste im Rahmen des Planfeststellungsverfahren für das Brückenbauwerk 'BS 1' vorgebracht werden.

11.29
Der ADFC Wolfenbüttel e. V. regt an im Rahmen der Brückenneuplanung den Planbereich zu erweitern und eine Trasse für einen zwischen Wolfenbüttel und Braunschweig verlaufenden Radschnellweg zu schaffen.

Die Forderung wird zurückgewiesen.

Bei der vorliegenden Baumaßnahme handelt es sich um den Ersatzneubau eines vorhandenen und erneuerungsbedürftigen Brückenbauwerkes. Die planungsrechtliche Absicherung zur Errichtung einer Radschnellwegtrasse ist nicht Bestandteil dieses Verfahrens.

11.30
Die Stadt Braunschweig bemängelt, dass ihm für die geplante Verkehrslenkung und Verkehrsabwicklung der mehrjährigen Bauphase keine Unterlagen vorliegen. Er weist daraufhin, dass insbesondere auch die Lichtsignalanlagen den Verkehrsflüssen angepasst werden müssen. Die verträgliche und sichere Abwicklung des Verkehrs auf den Straßen im Stadtgebiet Braunschweig während der Bauphase ist über ein Verkehrsgutachten vorab nachzuweisen.

Der Forderung wird teilweise entsprochen.

Entwurf

Die Vorhabenträgerin hat durch die WVI ein Gutachten zur voraussichtlichen Entwicklung der Umleitungsverkehre erstellen lassen.
Das Gutachten ist dem Fachbereich Tiefbau und Verkehr übersandt worden.
Die Verkehrsuntersuchungen zur geplanten Verkehrsführung während der Bauphase sind grundsätzlich nicht Bestandteil der Planfeststellungsunterlagen.

11.31
Die Stadt Braunschweig weist daraufhin, dass während der Bauphase mit gravierenden Beeinträchtigungen des abwehrenden Brandschutzes, der technischen Hilfeleistung sowie der rettungsdienstlichen Versorgungsqualität zu rechnen ist.
Im Nahbereich des Brückenbauwerkes befindet sich die Feuerwache Süd. Die Alarmroute u. a. für die Weststadt führt über die A 39. Auch das Städtische Klinikum Braunschweig, Standort Salzdahlumer Straße, wird aus dem südlichen und westlichen Bereich mit Rettungsfahrzeugen über das Autobahnkreuz angedient.
Zudem ist die massiv eingeschränkte Möglichkeit der Rettung von Personen, z. B. bei Verkehrsunfällen, zu nennen. Durch Staubildung und Verlagerung der Verkehrsströme in die Peripherie wird auf erschwerte Rahmenbedingungen bei der Anfahrt zum Notfallort hingewiesen. Als 'worst-case'-Szenario wird dabei ein Verkehrsunfall mit der Aufgabe der technischen Rettung im Bereich der Behelfsbauwerke betrachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Größe und der Dauer der Baumaßnahme wird es während der gesamten Bauzeit zu Beeinträchtigungen kommen.
Die Vorhabenträgerin wird die Polizei und die Rettungsleitstelle der Feuerwehr bei der Erarbeitung der Verkehrssicherungspläne mit einbeziehen, um damit Einschränkungen durch nicht vermeidbare Verkehrsverlagerungen möglichst gering zu halten.
Durch den Einsatz der Behelfsbauwerke wurde bereits einer möglichst geringen Beeinträchtigung des Verkehrsflusses durch die Baumaßnahme Rechnung getragen.

11.32
Die Stadt Braunschweig fordert ergänzende Aussagen zu dem zu erwartenden Baustellenlärm und -staub zu treffen und Maßnahmen zu formulieren, die zum einen bzgl. Lärm die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der AVV-Baulärm beim Nachbarn sicherstellen und zum anderen keine erheblichen Staubemissionen verursachen, die sich nachteilig bei Nachbarn und im öffentlichen Raum auswirken könnten.

Der Forderung wird entsprochen.

Grundsätzlich lassen sich sowohl Abbrucharbeiten wie auch laute Bautätigkeiten bei der Erneuerung eines Brückenbauwerkes nicht vermeiden. Da im Umfeld der Baumaßnahme Wohn- und Gewerbegebiete vorhanden sind, hat die Vorhabenträgerin eine Beurteilung dieser Lärmimmissionen durch die Bautätigkeit nach der AVV Baulärm vorgenommen.

Sie hat eine schalltechnische Untersuchung als Vorabschätzung der zu erwartenden Lärmimmissionen sehr lauter Bautätigkeiten durchgeführt. Die Untersuchung wird nachrichtlich zu den Planunterlagen genommen (Unterlage 25).
Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen Überschreitungen von mehr als 5 dB(A) über den Richtwerten der AVV Baulärm. Nach 4.1 der AVV Baulärm sollen bei Überschreitungen um mehr als 5 dB(A) Maßnahmen zur Minderung der Geräusche angeordnet werden.
Jedoch kann von Maßnahmen zur Lärmminderung abgesehen werden, soweit durch den Betrieb von Baumaschinen infolge nicht nur gelegentlich einwirkender Fremdgeräusche keine zusätzlichen Gefahren, Nachteile oder Belästigungen eintreten.
Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes besteht bei einer Vorbelastung durch andere Schallquellen eine verminderte Schutzwürdigkeit.

Entwurf

Die vorhandene dauerhafte Lärmbelastung in diesem Bereich wird durch den Verkehr der A 39, der B 4 und der Stadtbahn bestimmt. Im Planungsgebiet ist somit bereits eine erhebliche Lärmvorbelastung vorhanden. Es ist zu berücksichtigen, dass seinerzeit hinsichtlich der A 39 und B 4 Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt worden sind.
Sowohl von der A 39, wie auch von der B 4/A 36 wurden bereits Lärmschutzmaßnahmen (aktiver Lärmschutz und passiver Lärmschutz) als Lärmvorsorge nach der 16. BImSchV durchgeführt.
Die Voruntersuchungen zum Baulärm zeigen, dass die zu erwartenden Lärmimmissionen von der Baustelle in der Regel nicht über den bereits vorhandenen Lärmimmissionen liegen. Da zum derzeitigen Planungsstand nicht alle einzelnen Lärmereignisse der Baustelle ermittelt werden können, können einzelne kurzzeitige Lärmereignisse auch über dieser allgemeinen Vorbelastung liegen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um kurzzeitige unvermeidbare Lärmereignisse handeln wird und die Bauarbeiten nach Punkt 5.2.2 der AVV Baulärm im öffentlichen Interesse dringend erforderlich sind.
Im Rahmen der Organisation der Baustelle und der Wahl der Baumaschinen und des Bauverfahrens wird die Vorhabenträgerin anstreben die Lärmimmissionen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

11.33
Die Stadt Braunschweig weist darauf hin, dass in der Unterlage 17.1.2 die Tabelle 1 einen Fehler aufweist.
Das Kapitel 1.2 'Rechtliche Beurteilung' ist nicht vollständig. Die Fehler sind zu korrigieren.

Der Forderung wird entsprochen.

Die Vorhabenträgerin hat ein Deckblatt zu Unterlagen 17.1.2 entworfen. Der Fehler in der Unterlage 17.1.2, Tabelle 1, Seite 10, 1. Zeile für das Gebäude Wolfenbütteler Straße, wurde korrigiert. Das Deckblatt ist den Planfeststellungsunterlagen beigefügt.
Der Text der rechtlichen Beurteilung wurde ergänzt.

11.34
Die Stadt Braunschweig merkt an, dass sich am Gebäude Wolfenbütteler Str. 48 aus dem Neubau des Bauwerks 'BS 2' am Kreuz BS-Süd zwar kein Anspruch auf Lärmschutz ergibt. Da an diesem Gebäude auf Grund des geringen Abstandes zur Wolfenbütteler Straße der Nachtwert über 60 dB(A) liegt, ist hier vom Baulastträger der Straße, in diesem Fall die Stadt Braunschweig, zu prüfen, ob eine Gesundheitsgefährdung vorliegt und ob ggf. Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Straßenbaulastträger, die Stadt Braunschweig, weitergeleitet.

11.35
Die Stadt Braunschweig weist auf eine notwendige schalltechnische Ermittlung der Gesamtimmissionssituation durch Schienen- und Straßenverkehrslärm hin. Das Ergebnis ist -im Rahmen der Abwägung hinsichtlich einer möglichen Gesundheitsgefährdung nach Art. 2 Abs. 2 S. 1 GG- den sogenannten 'Gesundheitswerten' von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts gegenüber zu stellen und zu beurteilen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abweichend von dem Grundsatz, dass bei dem Bau oder der wesentlichen Veränderung öffentlicher Straßen ausschließlich der Beurteilungspegel des von dem zu bauenden oder zu ändernden Verkehrsweg maßgeblich ist, kann die Bildung eines Summenpegels dann geboten sein, wenn der neue oder zu ändernde Verkehrsweg zusammen mit vorhandenen

Entwurf

Vorbelastungen anderer Verkehrswege zu einer Lärmbelastung führt, die mit Gesundheitsgefahren oder einem Eingriff in die Substanz des Eigentums verbunden ist (BVerwG, zuletzt B. v. 25.04.2018, 9 A 16.16). Eine in der Planfeststellung zu berücksichtigende Schutzpflicht besteht allerdings nur dann, wenn die Lärmbelastung durch das Vorhaben ansteigt. Eine Verpflichtung, gesundheitlich kritische Immissionslagen bei Gelegenheit einer Planfeststellung zu sanieren, besteht nicht (BVerwG, B. v. 06.03.2013). In dem Schallgutachten aus Mai 2017 (Unterlage 17) wurde ermittelt, dass sich weder der Straßen- noch der Schienenverkehrslärm durch das Vorhaben erhöhen und somit auch keine Gesamtlärmerhöhung vorliegt. Die Belange der betroffenen Gebäudeeigentümer werden daher bei der Abwägung hinsichtlich des Vorhabens als nicht maßgeblich angesehen, die Immissionen sind hinzunehmen. Eine Gesamtlärmbetrachtung bleibt insbesondere der Lärmaktionsplanung gem. § 47 d BImSchG vorbehalten.

11.36
Die Stadt Braunschweig fordert darüber hinaus die Auswirkungen durch die Nutzung der über den Bauzeitraum vorgesehenen temporären Behelfsbrücke schalltechnisch zu ermitteln und diese gegenüber den sogenannten 'Gesundheitswerten' zu beurteilen.

Der Forderung wird entsprochen.

Eine derartige Untersuchung wurde durchgeführt und liegt der Planfeststellungsbehörde bereits vor. Durch die geringeren Geschwindigkeiten auf der Behelfsumfahrung ergeben sich gegenüber der vorhandenen und künftigen Situation überwiegend geringere Lärmemissionen.

11.37
Die Stadt Braunschweig fordert bezüglich der Stadtbahntrasse Aussagen zu möglichen Erschütterungen zu treffen oder ein Erschütterungsgutachten erstellen zu lassen.

Der Forderung wird entsprochen.

Für die Stadtbahntrasse wurde eine Schwingungstechnische Stellungnahme vom Ingenieurbüro I.B.U., Essen erstellt. Diese wird als Anlage den Planunterlagen (Unterlage 24) beigefügt.
Es ist festzustellen, dass es weder durch das Ersatzbauwerk 'BS 2' noch durch die Behelfsbauwerke zu einer kritischen Erhöhung der Körperschall- und Erschütterungsimmissionen kommt, da die Abstände zur benachbarten Wohnbebauung groß genug sind (s. Anlage 3 der Unterlage 24). Es sind daher keine Maßnahmen zur Minderung der Schwingungsimmissionen an der Gleisanlage erforderlich.

12. Begründung für die geänderte Planung und die zusätzlich angeordneten Nebenbestimmungen

Die Änderungen in den Plänen und die zusätzlich angeordneten Nebenbestimmungen sind verhältnismäßig, angemessen und erforderlich, um das Wohl der Allgemeinheit zu wahren und um nachteilige Wirkungen auf Rechte Anderer zu vermeiden. Sie ergeben sich aus den anerkannten Regeln der Technik, den geltenden Rechtsvorschriften sowie aus den berechtigten Forderungen, die im Laufe dieses Verfahrens vorgetragen wurden.

Die zusätzlichen Nebenbestimmungen ergeben sich aus den Zusagen der Vorhabenträgerin sowie aus rechtlich einzuhaltenden Bestimmungen.
Weitere verbindliche Zusagen gegenüber den Einwendern und Trägern öffentlicher Belange sind Ziffer 11 des Beschlusses zu entnehmen.

Entwurf

13. Begründung für die Anordnung der sofortigen Vollziehung.

Die Vorhabenträgerin hat mit Datum vom 4. April 2019, eingegangen am 9. April 2019, einen Antrag auf sofortige Vollziehung des Planfeststellungsbeschlusses gestellt.

Die Vorhabenträgerin hat ihr an der zeitnahen und ohne Unterbrechungen erfolgenden Verwirklichung des Projekts bestehendes besonderes Interesse begründet. Das Interesse bereits vor einer Entscheidung über die Rechtmäßigkeit des Planfeststellungsbeschlusses das Vorhaben vollziehen zu dürfen, überwiegt gegenüber anderen betroffenen öffentlichen und privaten Interessen bis zu dem Zeitpunkt von dem Vollzug und den Auswirkungen der Planfeststellung verschont zu bleiben.
Klagen von privaten Einwendern oder Trägern öffentlicher Belange würden eine Vollziehbarkeit des Planfeststellungsbeschlusses während der Dauer eines Gerichtsverfahrens von möglicherweise mehreren Jahren verzögern. Das Kreuzungsbauwerk stellt eine verkehrsgewichtige Verbindung im Süden Braunschweigs dar. Während der Dauer eines Gerichtsverfahrens könnte es zu einem Versagen des Brückenbauwerkes kommen und der Verkehr im Bereich des Bauwerkes vollständig zum Erliegen kommen.

Die Vorhabenträgerin hat bei einer Überprüfung des Brückenbauwerkes, das aus drei Teilbauwerken besteht und bereits 1966 errichtet worden ist, im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht festgestellt, dass das Bauwerk die heutigen Anforderungen nicht mehr erfüllen kann und zwingend erneuert werden muss.
Ein plötzliches Versagen des Bauwerkes kann nicht ausgeschlossen werden, da für diese älteren Brückenbauwerke, die mit vergütetem spannungsrisskorrosionsgefährdeten Spannstahl hergestellt worden sind, kein rechnerisches Ankündigungsverhalten nachgewiesen werden kann.
Bereits der Ausfall eines der drei Bauwerke vor der Herstellung des Behelfsbrückenbauwerkes würde zum Ausfall der jeweiligen Verkehrsbeziehung im Verlauf der B 4/A 36 führen. Würde die vorgespannte Pfahlkopfplatte, die ebenfalls spannungsrisskorrosionsgefährdet ist, versagen, würde eine nicht kalkulierbare Setzung (bis zum Abriss) auch eine Sperrung der Autobahn A 39 nach sich ziehen.

Anhaltspunkte für eine Rechtswidrigkeit des Planfeststellungsbeschlusses sind nicht erkennbar. Die Planfeststellungsbehörde hat im Rahmen der Interessenabwägung sämtliche Einwendungen und Stellungnahmen geprüft und abgewogen und hat ihnen, soweit es geboten und erforderlich war, durch die in diesem Beschluss festgesetzten Nebenbestimmungen Rechnung getragen. Es überwiegt schlussendlich das besondere Vollzugsinteresse der Vorhabenträgerin an einer zeitnahen Realisierung des Bauvorhabens und somit der Anordnung der sofortigen Vollziehung des Planfeststellungbeschlusses gegenüber dem Suspensivinteresse der möglicherweise belasteten Beteiligten, bis zu einer abschließenden gerichtlichen Klärung von der Maßnahme verschont zu bleiben. Die Realisierung des Vorhabens führt nicht zu schweren und weittragenden Eingriffen in die Rechte Dritter.
Dem Antrag der Vorhabenträgerin wird daher gefolgt. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung ist zwingend erforderlich.

Entwurf

14. Hinweise

14.1
Die festgestellten Pläne und Verzeichnisse können bei der Stadt Braunschweig, Fachbereich Tiefbau und Verkehr, Bohlweg 30, 38100 Braunschweig während der Dienststunden eingesehen werden. Die Pläne und Verzeichnisse werden außerdem für zwei Wochen nach ortsüblicher Bekanntmachung bei der Stadt Braunschweig ausgelegt.

14.2
Wird mit der Durchführung des Planes nicht innerhalb von zehn Jahren nach Eintritt der Unanfechtbarkeit begonnen, so tritt der Plan außer Kraft (§ 17 c Nr. 1 FStrG).

C Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen den vorstehenden Beschluss kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage beim Oberverwaltungsgericht Lüneburg, Uelzener Str. 40, 21335 Lüneburg, erhoben werden.

Die Klage muss den Kläger, den Beklagten und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen.

Vor dem Oberverwaltungsgericht muss sich jeder Beteiligte, soweit er einen Antrag stellt, durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule im Sinne des Hochschulrahmengesetzes mit Befähigung zum Richteramt als Bevollmächtigten vertreten lassen. Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Behörden können sich auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt sowie Diplomjuristen im höheren Dienst, Gebietskörperschaften auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt der zuständigen Aufsichtsbehörde oder des jeweiligen kommunalen Spitzenverbandes des Landes, dem sie als Mitglied zugehören, vertreten lassen.
Die Klage ist gegen die Stadt Braunschweig, Bohlweg 30, 38100 Braunschweig zu richten.

Aufgrund der Anordnung der sofortigen Vollziehung hat eine Anfechtungsklage gegen den Planfeststellungsbeschluss keine aufschiebende Wirkung. Einen Antrag nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO an das o. g. Gericht, die aufschiebende Wirkung einer Klage wieder herzustellen, kann nur innerhalb eines Monats nach der Zustellung des Planfeststellungsbeschlusses gestellt und begründet werden. Er ist schon vor Erhebung der Anfechtungsklage zulässig.

Im Auftrag

Plagge

Entwurf

Fundstellen

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237)

Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. September 1980 (Nds. GVBl. S. 359), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 112)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 25 des Gesetzes vom 21. Juni 2019 (BGBl. I S. 846)

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 24 des Gesetzes vom 21. Juni 2019 (BGBl. I S. 846)

Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung (StVZO) in der Fassung vom 26. April 2012 (BGBl. I S. 679), zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. März 2019 (BGBl. I S.332)

Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen (Straßenbahn-Bau- und Betriebsordnung - BOStrab) vom 11.12.1987, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 16. Dezember 2016 (BGBl. I S. 2938)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) BNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 3 § 21 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)

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

Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. April 2007 (Nds. GVBl. 2007, S. 179), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 122)

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 1949 (Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2019 (BGBl. I S. 404)

Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)

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

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 201 (BGBl. 2269)

Entwurf

AVV Baulärm – Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Geräusch-immissionen – AVV Baulärm) vom 19. August 1970

Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - DIN 18005 Teil I - Ausgabe Mai 1987 -

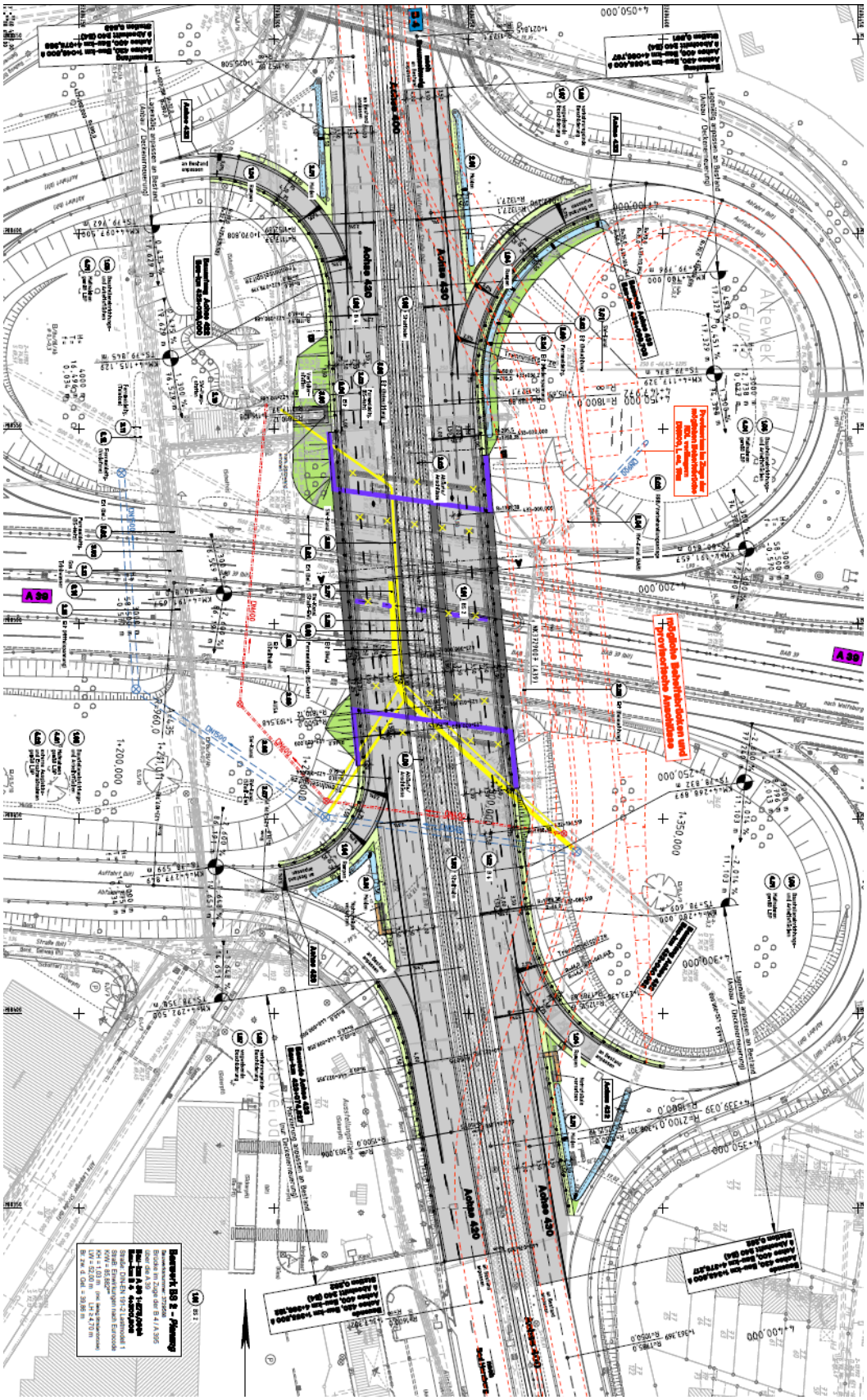
Straßenbahn-Bau- und Betriebsordnung (BOStraB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Dezember 1987 (BGBl. I S. 2648), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 16. Dezember 2016 (BGBl. I S. 2938)

Richtlinie für integrierte Netzgestaltung (RIN) 2008

Richtlinien für die Anlage von Autobahnen (RAA 2008)

Entwurf

Lageplan des Ersatzneubaus des Bauwerkes ‚BS 2' am Kreuz BS-Süd (A 39/B 4)



Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-10474
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Veränderung der Taxenvorfahrt an der Volkswagen Halle

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr	21.08.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung)	24.09.2019	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	30.10.2019	Ö

Beschluss:

„Der Planung und dem Bau der veränderten Taxenzufahrt an der Volkswagen Halle entsprechend der Anlage 1 wird zugestimmt."

Sachverhalt:

Die Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 (3) Satz 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Ziff. 4 lit. a der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über die Planung und den Bau der veränderten Taxenzufahrt um eine Maßnahme an einer überbezirklichen Straße, für die der Planungs- und Umweltausschuss beschlusszuständig ist.

Anlass

Das Taxengewerbe fordert an der Halle einen Taxenstandplatz im unmittelbaren Sichtfeld der Ausgänge und beklagt, dass die Taxen am heutigen Standort nicht wahrgenommen würden.

Planung

Die Planung verfolgt den Ansatz den Taxenstandort weiter in das Sichtfeld der Ausgänge zu verlegen, jedoch die Befahrung des ganzen Platzes durch Taxen aus Gründen der Verkehrssicherheit zu verhindern. Die Taxen sollen etwa an gleicher Stelle wie heute auf das Gelände der Halle fahren (hier sind keine Bauarbeiten notwendig). Danach umrunden die Taxen eine vorhandene Grünfläche, die geringfügig überbaut werden muss. Die erste Warteposition der Taxen befindet sich von den Ausgängen aus gut sichtbar zwischen der Grünfläche und der Pollerreihe, die das nicht gewollte Befahren des gesamten Platzes verhindern sollen. Das Nachrücken der Taxen ist unproblematisch möglich. Nach Aufnehmen der Fahrgäste biegen die Taxen über eine neu zu bauende Zufahrt nach rechts auf die Konrad-Adenauer-Straße ein und können umwegarm alle Ziele in den verschiedenen Fahrtrichtungen erreichen.
Die Planung wurde mit der Stadthallenbetriebsgesellschaft als Betreiberin der Halle abgestimmt.

Für diese Planung ist das Versetzen von zwei Senkelektranten, das Umsetzen einer Informationsstele und eines Beleuchtungsmasten, das Setzen von Pollern, das Befestigen des Unterbaus im Randbereich der Grüninsel und die Schaffung einer neuen

Grundstücksausfahrt in größerem Umfang erforderlich, weil der Höhenunterschied des Fahrbahnniveaus zu dem Doppelbord einen großen Anpassungsbereich notwendig macht.

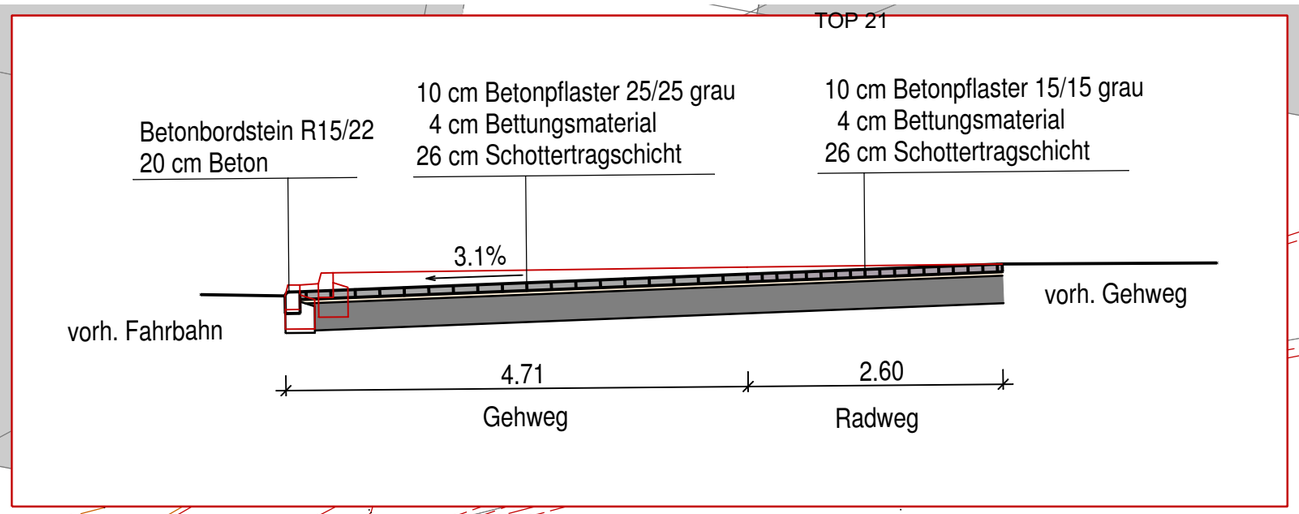
Finanzierung und Umsetzung

Die Kosten der Verlegung der Taxenzufahrt werden ca. 30.000 € betragen. Die benötigten Haushaltmittel stehen im Haushalt unter 4S 660020.00.505 zur Verfügung.

Der Bau erfolgt in 2020.

Leuer

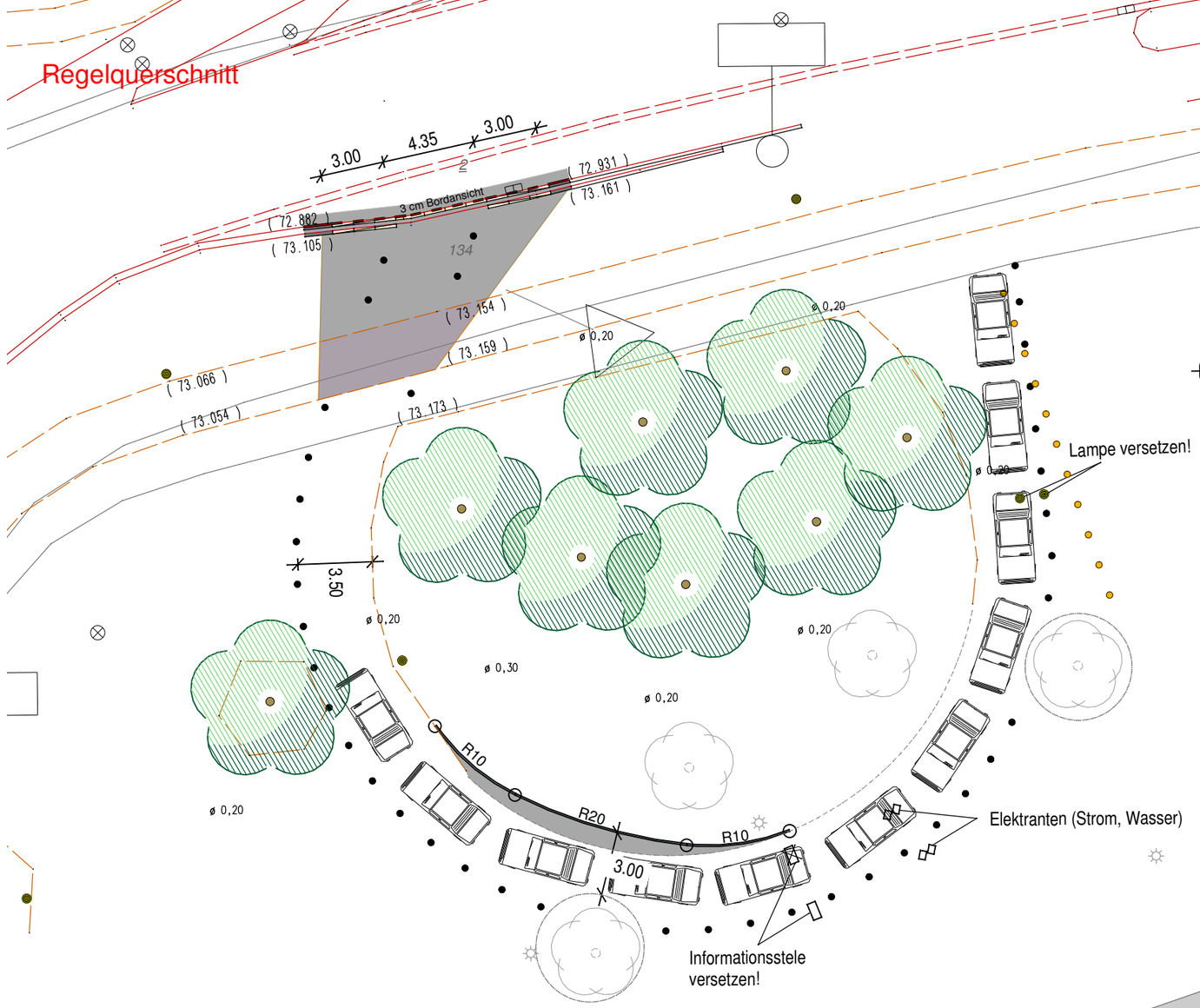
Anlage/n:
Lageplan



Regelquerschnitt

Legende

- Betonbordstein H15/20
- Betonbordstein R15/22
- Betonbordstein Absenker
- Betonbordstein T8/20
- Gehweg / Trennstreifen / Haltespur Betonpflaster, grau 25/25/10 (Material vorhanden)
- Radweg Betonpflaster 15/15/10 (Material vorhanden)
- gepl. festeingebaute Poller
- vorh. Poller entfällt



Index:	Datum:	Name:	Art der Änderung:
a	18.05.2016	Hendrich	Poller geändert

Stadt Braunschweig
Tiefbau und Verkehr
Bohlweg 30
38100 Braunschweig

VW-Halle
VW-Halle-Taxen 1-1
05.04.2019
Hendrich

VW-Halle

Maßstab: 1 : 250

Taxen

Blatt Nr.: 1.1

Planart:	Straßenausbauplan	Vorentwurf

	Datum:	Name:
bearbeitet	Februar 2016	D. Pottgießer
gezeichnet	16.02.2016	S. Hendrich
mitgez.: Datum,Name:		

geprüft: Braunschweig, den . . . . . .

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11250
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Querungshilfe Cyriaksring in Höhe der Blumenstraße

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr	09.10.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung)	29.10.2019	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	30.10.2019	Ö

Beschluss:
„Der Planung und dem Bau der Querungshilfe Cyriaksring in Höhe der Blumenstraße (siehe Anlage) wird zugestimmt. Die Finanzierung der Gesamtkosten in Höhe von ca. 100.000 € erfolgt aus Städtebaufördermitteln."

Sachverhalt:

1. Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 Satz 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4 lit. a und e der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig. Die Querungshilfe Cyriaksring liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Westliches Ringgebiet – Programmteil Soziale Stadt", wonach der Planungs- und Umweltausschuss über den Einsatz von Städtebaufördermitteln beschlusszuständig ist. Außerdem handelt es sich beim Cyriaksring um eine überbezirkliche Straße, für die ebenfalls der Planungs- und Umweltausschuss beschlusszuständig ist.

2. Anlass für die Querungshilfe

Im Rahmen der Beratung der DS 18-08081 im Stadtbezirksrat wurde seinerzeit angeregt, eine Querungshilfe über den Cyriaksring im Bereich Blumenstraße-Helenenstraße zu planen, da die Abstände zwischen den gesicherten Übergängen relativ groß seien und ein erheblicher Querungsbedarf konstatiert wurde. Diese Anregung war auch schon in der Bürgerinfo und im Sanierungsbeirat Thema gewesen.
Die Verwaltung hatte sich in der DS 18-08081-01 inhaltlich der Anregung angeschlossen, zum damaligen Zeitpunkt jedoch keine Finanzierung und keinen Realisierungszeitpunkt benennen können.

3. Planung der Querungshilfe

Im unmittelbaren Bereich der Blumenstraße wird der Bau einer Querungshilfe (siehe Anlage) vorgeschlagen. Die Wahl fiel auf diese Stelle, weil die Straßenbreite im Bestand hier noch etwas größer ist als für 4 Fahrstreifen benötigt wird, die Querungsstelle in unmittelbarer Nähe der Blumenstraße und der Laffertstraße liegt und damit den bisherigen Bereich ohne gesicherte Querung (Frankfurter Platz/Münchenstraße) fast hälftig teilt.

Im Bereich der nord-östlichen Seite des Cyriaksrings wird die Bordlinienführung beibehalten und auf dem bisherigen Parkstreifen eine Aufstellfläche für Fußgänger geschaffen. Aufgrund

der erforderlichen Sichtbeziehungen und der Führung der Fahrradfahrenden von der Laffertstraße zur Querungshilfe entfallen zwei Parkplätze und ein Baum. Es schließt sich eine zweistreifige Richtungsfahrbahn von 6,50 m Gesamtbreite an. In der Mitte der Straße wird eine mit Hochborden eingefasste Mittelinsel mit einer Breite von 4,00 m und einer Aufstelllänge von 2,50 m geschaffen. Es schließt sich dann die Gegenrichtungsfahrbahn ebenfalls in einer Breite von 6,50 m an.

Um den Platz für die zusätzliche Querungsinsel in der Straße zu generieren, musste der südwestliche Straßenrand in die Nebenflächen verzogen werden. Hier sind ausreichende Flächen vorhanden, so dass es gelingt den Gehweg und den Radweg anzupassen und zusätzlich noch eine Aufstellfläche für die querenden Fußgänger zu schaffen.

Die Wertstoffsammelstation braucht einen neuen Standort, weil der die Wertstoffe abholende LKW dort längere Zeit steht und die Sichtbeziehung auf den Überweg erheblich verschlechtert. Ein sicherer Standort für die Wertstoffsammelstation wurde etwas weiter nördlich auf derselben Straßenseite gefunden.

Die Planung ist geeignet, die Querung des stark befahrenen Cyriaksrings an dieser Stelle zu ermöglichen und stellt damit einen großen Beitrag zur Reduzierung der Barrierewirkung dieser Hauptverkehrsstraße dar.

4. Öffentlichkeitsbeteiligung

Am 24.10.2019 soll der interessierten Öffentlichkeit unmittelbar vor der Sitzung des Sanierungsbeirates die Maßnahme vorgestellt werden. Zu der Veranstaltung wird öffentlich über die Medien eingeladen. Über die Diskussionsergebnisse wird im Sanierungsbeirat und in den nachfolgenden Gremien mündlich berichtet werden. Der Sanierungsbeirat „Soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“ wird in die Beratungsfolge mit seiner Sitzung am 24.10.2019 einbezogen.

5. Kosten und weiteres Vorgehen

Für die Querungshilfe werden die Kosten auf ca. 100.000 € geschätzt. Die Kosten werden zu zwei Dritteln aus Städtebauförderungsmitteln finanziert, ein Drittel verbleibt als städtischer Eigenanteil. Die Mittel sind im Teilhaushalt des Fachbereiches 61 im Projekt 4S.610009 „Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt“ veranschlagt. Die Verwaltung beabsichtigt die Querungshilfe zusammen mit der Blumenstraße in 2020 zu realisieren.

Leuer

Anlage/n:

Lageplan

Anlage

Stadt Braunschweig	Tiefbau und Verkehr Bohlweg 30 38100 Braunschweig		
Querung Cyriaksring			
	Datum	Name	Maßstab : 1 : 500
bearbeitet :			
gezeichnet :			

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11659
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Ausbau Blumenstraße; Verzicht auf die Verlegung der Zufahrt der Bundesagentur für Arbeit

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr	15.10.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung)	29.10.2019	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	30.10.2019	Ö

Beschluss:

„Einem Verzicht auf die Verlegung der Zufahrt der Bundesanstalt für Arbeit (BA) an der Blumenstraße wird zugestimmt."

1. Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 Satz 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4 lit. e der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig. Die Zufahrt zur BA liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Westliches Ringgebiet – Programmteil Soziale Stadt". Der Planungs- und Umweltausschuss hatte daher über die DS 18-08081-01 entschieden, da für die Entscheidung über den Einsatz von Stadtbaufördermitteln der Planungs- und Umweltausschuss beschlusszuständig ist. Dieser Beschluss soll jetzt ergänzt werden.

2. Anlass

Die Verwaltung hatte nach dem Beschluss der Planung (DS 18-08081-01) Detailverhandlungen mit der Bundesagentur für Arbeit (BA) aufgenommen, um die in Aussicht genommene neue Zufahrt zum Cyriaksring, der die BA grundsätzlich zugestimmt hatte, liegenschaftlich, planerisch und finanziell ins Werk zu setzen.
Diese Detailverhandlungen gestalteten sich schwierig. Insbesondere erwies sich die Einigung über Fragen des Grunderwerbes als problematisch, da die BA dem Grundstückstausch von wertgleichen Teilflächen in der Blumenstraße und am Cyriaksring zum ermittelten Verkehrswert nicht zugestimmt hat. Im Sanierungsgebiet dürfen nach den Förderrichtlinien jedoch keine über dem durch Gutachten ermittelten Verkehrswert liegenden Kaufpreise gezahlt werden. Auch die Zustimmung weiterer von der Arbeitsagentur geforderten Bedingungen konnten die Verhandlungen nicht positiv beeinflussen. Aus diesen Gründen sah sich die Verwaltung veranlasst, die Notwendigkeit der Verlegung der Zufahrt noch einmal zu überprüfen.

Es wurde eine Verkehrszählung an einem normalen Werktag außerhalb der Sommerferien durchgeführt.
Es zeigte sich, dass die Blumenstraße in Höhe der Zufahrt zur BA mit 621 Kfz und 250 Radfahrenden in 13 h von 6 bis 19 Uhr belastet ist. Davon sind 171 Kfz (94 Einfahrten, 77 Ausfahrten) der Zufahrt der BA zuzuordnen. Der Maximalbelastungswert der Zufahrt je Stunde lag bei 26 Kfz zwischen 7und 8 Uhr.

Der Grund für diese geringe Nutzung dieser Zufahrt ist darin zu sehen, dass über die Blumenstraße ausschließlich an Mitarbeiter fest vermietete Parkplätze erreicht werden können. Die öffentlich zugänglichen Stellplätze der BA werden über die Zufahrt Münchenstraße erreicht.

3. Verwaltungsvorschlag und weiteres Vorgehen

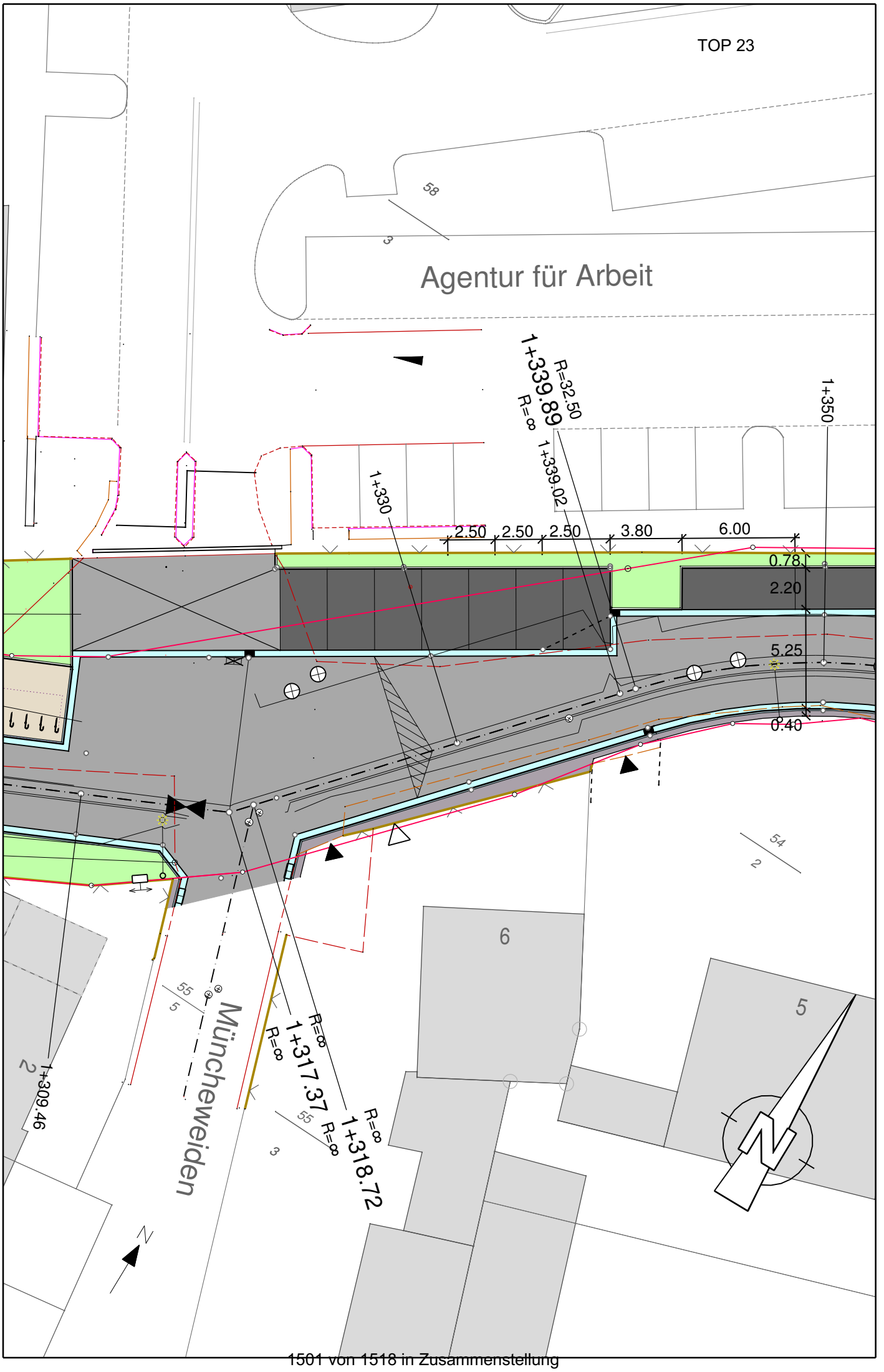
Angesichts dieser auch für den geplanten verkehrsberuhigten Bereich Blumenstraße sehr geringen Belastung durch die Zufahrt der BA (in der Spitzenstunde alle 2 Minuten ein Kfz) hat die Verwaltung keinerlei Zweifel daran, dass ein Verzicht auf die Verlegung der Zufahrt der BA keine verkehrlichen Probleme erzeugen wird.

Die Verwaltung schlägt daher vor, auf die Verlegung der Zufahrt der BA zu verzichten und beabsichtigt die Blumenstraße (zusammen mit der Querungshilfe Cyriaksring, DS 19-11250) in 2020 zu realisieren.

.

Hornung

Anlage/n: Lageplan Zufahrt


Agentur für Arbeit
1+339.89
R=32.50
R=∞
1+339.02
1+350
1+330
2.50
2.50
2.50
3.80
6.00
0.78
2.20
5.25
0.40
54
2
6
5
55
5
Münchenweiden
R=∞
1+317.37
R=∞
55
3
R=∞
1+318.72
1+309.46
2
58
3

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11929
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Einrichtung einer Fahrradstraße Kennelweg im Zuge des südlichen Ringgleisweges

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 66 Fachbereich Tiefbau und Verkehr	17.10.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 212 Heidberg-Melverode (Anhörung)	23.10.2019	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (Anhörung)	29.10.2019	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	30.10.2019	Ö

Beschluss:

„Der Kennelweg wird als Fahrradstraße ausgeschildert."

Beschlusskompetenz:

Die Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 NKomVG i. V. m. § 6 Nr. 4 lit. g der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Vorlage zur Einrichtung einer Fahrradstraße um einen Beschluss über eine Änderung an einer Straße, die überbezirklichen Verkehr aufnimmt, für den der Planungs- und Umweltausschuss beschlusszuständig ist.

Sachverhalt:

Der Ringgleisweg folgt auf den bisher eröffneten Abschnitten im Wesentlichen ehemaligen oder noch vorhandenen Eisenbahnstrecken. Im Süden des Stadtgebietes wird eine provisorische Führung realisiert, um den Ring baldmöglichst in voller Länge erlebbar zu machen. Ab dem bisherigen westlichen Ende im Bereich Kennelbad bis zum Bahnhof Gliesmarode folgt der Ringgleisweg weitgehend vorhandenen Wegen und Straßen.

Um die provisorische Strecke tauglich zu machen, wurden vielfältige Maßnahmen umgesetzt oder sind noch in Arbeit. U. a. folgt der Ringgleisweg zwischen dem Sportpark Kennel und der Oker dem Kennelweg und schwenkt dann Richtung Süden auf den Weg parallel zur Oker ein. Hier verläuft der seit Jahren vorhandene Radverkehrsstrom zwischen der Innenstadt und den südlichen Stadtteilen Melverode, Stöckheim, Rüningen und Leiferde sowie Richtung Wolfenbüttel. Dieser Radverkehr kommt zum großen Teil über den Werkstättenweg und die Eisenbütteler Straße, verläuft über den Kennelweg und weiter durch den Richmondpark.

Das Radverkehrsaufkommen ist bereits sehr hoch. Mit dem südlichen Ringschluss ist zu erwarten, dass auch in dem westlichen Abschnitt des Kennelweges der Rad- und Fußverkehr deutlich ansteigen wird. Die Verwaltung geht davon aus, dass der Radverkehr in dem Nord-Süd verlaufenden Abschnitt bereits heute das Kraftfahrzeugaufkommen deutlich überwiegt und dies auch für den westlichen Abschnitt des Kennelweges mittelfristig zu erwarten ist. Um diesem Verkehrsaufkommen gerecht zu werden und die Bedeutung des

Kennelweges für den Radverkehr deutlich hervorzuheben, schlägt die Verwaltung vor, im gesamten Kennelweg von der Abzweigung der Eisenbütteler Straße bis zum Sportpark eine Fahrradstraße einzurichten. Die Ausschilderung wird kurzfristig erfolgen.

Hornung

Anlage/n:
keine

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

19-11969
Beschlussvorlage
öffentlich

Betreff:
Planfeststellung für das Vorhaben "Erneuerung des Eisenbahnüberganges Brodweg, Bahn-km 5,373 der Strecke 1900 Braunschweig - Helmstedt in der Stadt Braunschweig; Anhörungsverfahren - Stellungnahme Stadt Braunschweig

Organisationseinheit:	*Datum:*
Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	22.10.2019

Beratungsfolge	*Sitzungstermin*	*Status*
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 120 Östliches Ringgebiet (Anhörung)	23.10.2019	Ö
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (Anhörung)	29.10.2019	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	30.10.2019	Ö

Beschluss:
Der Stellungnahme der Stadt Braunschweig (Anlage 1) wird zugestimmt.

Sachverhalt:
Beschlusskompetenz
Die Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG i. V. m. § 6 Nr. 4 b Hauptsatzung. Danach ist die Zustimmung zu städtischen Stellungnahmen in Planfeststellungsverfahren auf den Planungs- und Umweltausschuss übertragen.

Inhalt
Antragsgegenstand ist die Erneuerung der Eisenbahnüberführung der viergleisigen, elektrifizierten Strecke 1900, 1912 und dem noch bestehenden Ausziehgleis 126 über den Brodweg, die durch ein neues Bauwerk zu ersetzen ist. Die Eisenbahnüberführung, bestehend aus Behelfs-Überbauten gelagert auf Spundwand-Widerlagern, wird durch einen Stahlbeton-Trog mit gelagerten Stahltrog-Überbauten ersetzt.

Die lichte Höhe wird von der Bestandssituation von ca. 4,41 m (geringste Höhe) bis ca. 4,50 m auf das einheitliche Maß von mind. 4,50 m aufgeweitet (innerorts). Weiterhin werden bestehende Maste teilweise entfernt und in ihrer Lage verschoben.

Die Breite der bestehenden Brücke wird von ca. 23,15 m auf 18,90 m verringert. Wegen entsprechender technischer Vorschriften werden erforderliche Mindestabstände für Sicherheitsräume und Bauteile vorgegeben. Durch den Entfall eines Überbaus ändert sich die Bauwerksabmessung (Brückenbreite). Weiterhin ändert sich auch die Konstruktionsart von Dauerbehelfs-Überbauten zu Stahltrögen.

Verfahren
Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr führt im auf Antrag der DB Station & Service AG ein Planfeststellungsverfahren durch.

Für das o. g. Vorhaben wurden die Planfeststellungsunterlagen vom 01.10.2019 bis zum 01.11.2019 öffentlich ausgelegt und die Stadt Braunschweig aufgefordert, bis zum 20.11.2019 zu dem Plan aus ihrem Aufgabenbereich Stellung zu nehmen.

Leuer

Anlage/n:
1. Stellungnahme der Stadt Braunschweig
2. Anhörungsverfahren – Aufforderung zur Stellungnahme

Postanschrift: Stadt Braunschweig, Postfach 3309, 38023 Braunschweig

Niedersächsische Landesbehörde für
Straßenbau und Verkehr
Herrn Gosmann
Göttinger Chaussee 76 a
30453 Hannover

Fachbereich
Stadtplanung und Umweltschutz
Abt. Integr. Entwicklungsplanung
Platz der Deutschen Einheit 1
Name: Frau Crone
Zimmer: A 2. 86
Telefon: 470-3780
Bürgertelefon/Vermittlung: 0531 470-1
oder Behördennummer 115
Fax: 470-3549
E-Mail: karin.crone@braunschweig.de

Tag und Zeichen Ihres Schreibens	(Bitte bei Antwort angeben) Mein Zeichen	Tag
19.09.2019	P226.30213-10/19 BÜ BS Brodweg	18.10.2019

Planfeststellung für das Vorhaben "Bahnhof Braunschweig-Gliesmarode: Änderung der Verkehrsstation" von Bahn-km 56,220 bis 56,738 der Strecke 1722 Celle-Braunschweig in der Stadt Braunschweig"
Anhörungsverfahren - Stellungnahme Stadt Braunschweig

Sehr geehrter Herr Gosmann,

unter Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise stimmt die Stadt dem Vorhaben zu:

Straßenverkehrliche Aspekte
Der Querschnitt des Straßenraums des Brodwegs bleibt – wie zwischen Stadt und DB AG abgestimmt (siehe DS 15-00617, Variante 1) – unverändert bei 8,55 m Gesamtbreite. Der westliche Gehweg kann im Zuge des Neubaus zu Lasten der Fahrbahn und ggf. des östlichen Gehwegs verbreitert werden. Die geplante lichte Höhe über der Fahrbahn beträgt nach Neubau durchgängig mindestens 4,50 m (s. 4.3.2 Erläuterungsbericht bzw. Unterlage 8); derzeit sind in Teilbereichen nur 4,41 m vorhanden. Damit sind die Vorgaben des FB 66 eingehalten.

Die Lärmemission durch den Bahnbetrieb wird durch die Wahl der Brückenkonstruktion und aufgrund der Unterschotterung der Gleisanlagen deutlich verbessert (derzeit sind die Gleise fest mit der Brückenkonstruktion verbunden). Die von der Stadt gewünschte Möglichkeit der nachträglichen Montage von Lärmschutzeinrichtungen (DS 16-1493; DS 16-1437) wurde vom Vorhabenträger DB Netz AG bedacht. Auch diesbezüglich sind die Vorgaben eingehalten.

Der neue Fahrbahnoberbau muss mindestens einer Bauklasse (BK) 3.2 entsprechen.
Der geplante Fahrbahnoberbau ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen, hier fehlt ein entsprechender Detailplan. Aufgrund der Maße im Bauwerksplan (Unterlage 8 der Planfeststellungsunterlagen) ergibt sich die für den neuen Fahrbahnoberbau eine zur Verfügung stehende Gesamtstärke

von 4,95 m - 4,40 m = 0,55 m. Damit wäre eine BK 3.2 (zumal auf einer Betonunterkonstruktion = Brückenwanne) möglich. Die Vorgaben sind einzuhalten; vor Umsetzung des Bauvorhabens hat noch ein Abstimmungstermin mit dem FB Tiefbau und Verkehrs zu erfolgen (Oberbaustärken, Materialien etc.).
(Ansprechpartner: Herr Meiners, Abt. 66.2)

Aspekte der Stadtentwässerung:

Anhand des beigefügten Planes aus dem Kanalinformationssystem ist ersichtlich, dass sowohl ein öffentlicher Regenwasser- als auch ein öffentlicher Schmutzwasserkanal in diesem Bereich verlaufen. Beide Kanäle **müssen** für den Zeitraum der Bauarbeiten nutzbar bleiben. Die technischen Voraussetzungen dafür muss die Bahn in Abstimmung mit der SE|BS schaffen.

Für das Regenwasser wurde in den 1970er Jahren im Bereich des Trogbauwerkes ein Pumpwerk errichtet. Die DB AG ist für die Unterhaltung, den Betrieb und für den notwendigen Umbau des Pumpwerkes im Rahmen des Gesamtumbaus verantwortlich. Über diese Anlage wird anfallendes Regenwasser aus der Unterführung in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet (siehe Unterlage aus der Grundstücksakte der Stadtentwässerung von 1970). Der dauerhafte Betrieb des Pumpwerkes ist vom Vorhabenträger sicherzustellen. Gegebenenfalls erforderliche Anpassungen wegen der geänderten Flächen und Höhen sind ebenfalls vom Vorhabenträger durchzuführen.

Sobald technische Details der SE|BS vorliegen, werde diese übermittelt (Ansprechpartnerin: Frau Lüer, Abt. 66.5).

Abfallrecht

Aufgrund der langjährigen bahntechnischen Nutzung sind Verunreinigungen im Untergrund zu erwarten. Diese Einschätzung betrifft insbesondere die Gleiskörper inklusive des Gleisschotters wie auch die weiteren Bereiche, die bahntechnisch genutzt wurden.

Bei Erdbewegungsmaßnahmen ist daher verunreinigter Boden, bei Rückbauarbeiten im Gleiskörper zudem verunreinigter Gleisschotter zu erwarten. Diese Materialien unterliegen nach dem Aushub aus dem Untergrund bzw. des Gleiskörpers der abfallrechtlichen Gesetzgebung. Hinsichtlich der Verwertung dieser ausgehobenen Materialien im Planungsbereich sind die besonderen Vorschriften der Mitteilung 20 der LAGA –Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen- Stand 2003 zu beachten.

Vor einer Verwertung der ausgehobenen oder abgeschobenen Materialien im Planungsbereich sind diese chemisch-analytisch zu untersuchen. Der Mindestumfang der analytischen Untersuchung ergibt sich aus der LAGA Mitteilung 20. Bei dem Analyseumfang ist zudem die bahntechnische Vornutzung inkl. der bahntypischen Herbizide zu berücksichtigen.

Es ist davon auszugehen, dass Boden, der aus dem Planungsbereich abgefahren werden soll, zum Teil einer fachgerechten Entsorgung zugeführt werden muss. Hierzu sind ggf. zusätzliche Deklarationsanalysen erforderlich. Der Umfang dieser Analysen richtet sich nach den Anforderungen der jeweiligen Entsorgungs- bzw. Verwertungsstellen.

Die genannten Abfälle sowie alle weiteren Abfälle, die bei Maßnahmen im Planungsbereich anfallen, sind unter Beachtung der abfallrechtlichen Gesetzgebung zu entsorgen.

Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde eine Schalltechnische Untersuchung (BMH, Mai 2019) vorgelegt, in der die Belastung durch

- Schienenverkehrslärm (Bahnstrecken 1900 und 1912)
- Straßenverkehrslärm (Brodweg)

- Baulärm und
- Erschütterungen in der Bauphase

untersucht wurde.

Die Gebäude Brodweg 4 bis 10 und 20 bis 24 befinden sich unmittelbar nördlich der zu erneuernden Eisenbahnbrücke. Ein rechtsgültiger Bebauungsplan liegt hier nicht vor. Der Gutachter legt aufgrund der tatsächlichen Nutzung den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes zugrunde.

Schienenverkehrslärm
Im gegenwärtigen Zustand werden an den Gebäuden Brodweg 10 und 20 Beurteilungspegel von 80 dB(A) am Tag und in der Nacht erreicht. Der Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht und wird an allen oben aufgeführten Gebäuden sowie an weiteren Gebäuden entlang des Brodweges extrem überschritten. Selbst die Grenze zur Gesundheitsgefährdung, die nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes bei 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht gezogen wird, wird am Tag an acht Gebäuden und in der Nacht an 16 Gebäuden überschritten.

Die gegenwärtige einfache Stahlbrücke wird zukünftig durch einen lärmärmeren Brückentyp in Verbindung Lärmminderungsmaßnahmen am Gleis ersetzt. Dadurch werden die Immissionen an den am stärksten betroffenen Gebäuden um rund 6 dB(A) vermindert. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung wird – insbesondere nachts - weiterhin deutlich überschritten.

Da der Brückenneubau zu einer leichten Entspannung der Lärmsituation führt, liegt – trotz fortbestehender Überschreitung der Gesundheitswerte – keine wesentliche Änderung des Verkehrsweges im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung vor. Es besteht daher auch kein Anspruch auf die Durchführung von Lärmschutzmaßnahmennach der 16. BImSchV.

Wegen der auch zukünftig extrem hohen Lärmbelastung der Anwohner über den Gesundheitswerten sollten jedoch weitergehende Lärmschutzmaßnahmen im Zuge der Planung ernsthaft geprüft werden. Ohne ausreichende Wertschätzung und Auseinandersetzung mit dem Thema Überschreitung der gerichtlich eingeführten Gesundheitswerte, besteht ein erhebliches Prozessrisiko. Insbesondere für die Anwohner nördlich der Brücke könnte schon eine verhältnismäße kurze Lärmschutzwand (rund 150 m) nördlich der Gleise eine deutliche Verbesserung der Lärmsituation bewirken.

Straßenverkehrslärm
Wegen der geplanten Tieferlegung des Brodweges und des damit verbundenen baulichen Eingriffes in den Verkehrsweg wurde auch der Straßenverkehrslärm untersucht. An den straßenzugewandten Fassaden werden Beurteilungspegel von maximal 67 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht erreicht. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden damit deutlich überschritten, nicht aber die Gesundheitswerte.

Das Straßenbauvorhaben bewirkt keine Erhöhung der Beurteilungspegel. Es liegt somit keine wesentliche Änderung des Verkehrsweges im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung vor. Es besteht folglich kein Anspruch auf die Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen gegen Straßenverkehrslärm, was angesichts des dominierenden Schienenverkehrslärms auch nicht zielführend wäre.

Baulärm
In der Baulärmprognose wird zwischen den Bauphasen außerhalb und innerhalb der Sperrpause unterschieden. In der zweiwöchigen Sperrpause wird die Bahnstrecke voll gesperrt. In dieser Zeit soll rund um die Uhr gearbeitet werden. Außerhalb der Sperrpausen werden die Arbeiten im Tagbetrieb von 7 bis 20 Uhr ausgeführt.

Während der zweiwöchigen Sperrpause erreichen die Beurteilungspegel an den benachbarten Wohngebäuden – je nach Bauphase – Werte von bis zu 87 dB(A) am Tag und in der Nacht. Die Gesundheitswerte werden schon am Tag extrem und in der Nacht noch deutlich stärker überschritten, so dass auch nachts keinerlei Erholungsphasen mehr gegeben sind. Der Gutachter führt zwar aus, das diese Geräuschbelastung nicht durchgängig anhält, sondern nur phasenweise auftritt. Berücksichtigt man allerdings, dass das Berechnungsverfahren nach der AVV Baulärm bereits Abschläge für kurzzeitige Lärmeinwirkungen beinhaltet, so liegen die tatsächlichen Geräuscheinwirkungen noch deutlich höher, so dass für die Anwohner mehrere Aufwachreaktionen pro Nacht wahrscheinlich sind.

Die Bauphase außerhalb der Sperrpause umfasst rund 30 Wochen. In dieser Zeit werden tagsüber Beurteilungspegel von bis zu 80 dB(A) erreicht. Damit liegt die Belastung aus der Bautätigkeit im Bereich der Vorbelastung durch den Schienenverkehrslärm, der in dieser Phase parallel stattfindet. Da im Beurteilungspegel bereits Abzüge für die Betriebsdauer lauter Baumaschinen berücksichtigt wurden und der Einsatz von Schlagrammen und Stopfmaschinen gar nicht berücksichtigt wurde, sind zumindest stundenweise Pegel zu erwarten, die noch deutlich oberhalb der üblichen Eisenbahngeräusche liegen.

Der Schallgutachter hat darauf verzichtet, die ermittelten Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten der AVV Baulärm zu vergleichen, da die Immissionsrichtwerte extrem (bis zu 47 dB(A)) und in einem großen Umkreis (mehrere 100 m) um die Baustelle überschritten werden. Es wurden daher die Gesundheitswerte zur Orientierung herangezogen, die während der Sperrpause an bis zu 10/16 Gebäuden (tagsüber/nachts) und außerhalb der Sperrpause an bis zu acht Gebäuden (tagsüber) überschritten werden.

Grundsätzlich kann eine Baustelle auch bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte weiter betrieben werden, wenn die Arbeiten zur Verhütung oder Beseitigung eines Notstandes oder zur Abwehr sonstiger Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung oder im öffentlichen Interesse dringend erforderlich sind und die Bauarbeiten ohne die Überschreitung der Immissionsrichtwerte nicht oder nicht rechtzeitig durchgeführt werden können.

Ein öffentliches Interesse an der Baumaßnahme kann in diesem Fall unterstellt werden. Die Notwendigkeit für Nacht- und Sonntagsarbeit ergibt sich daraus aber nicht. Die Gesundheitsvorsorge für die betroffenen Anwohner hat Priorität vor einer raschen Baudurchführung. Daher sind für die geplanten Bautätigkeiten mindestens die Vorschläge des Gutachters zur Verminderung der Lärmimmissionen umzusetzen. Darüber hinaus sollte der Einsatz lärmarmer Arbeitsverfahren weiter geprüft werden. Um die Nachtruhe der Anwohner zu gewährleisten, wäre Arbeiten zur Nachtzeit (20 – 7 Uhr) nur zulässig, wenn den unmittelbar betroffenen Anwohnern während der Sperrpause geeignete Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

Erschütterungen

Bei verschiedenen untersuchten Arbeitsvorgängen (Wiederlagerabriss mit Presslufthammer, Rammen der Spundwände für die Baugrube, Verdichtungsarbeiten mit Vibrationswalzen) treten Erschütterungen auf, die insbesondere zur Nachtzeit mindestens eine erhebliche Belästigung für die Anwohner in den benachbarten Wohnhäusern darstellen und den Nachtschlaf stören können. Den betroffenen Anwohnern (in einem Radius von 170 m um die Brücke) wären bei Nachtarbeiten mit vorhersehbaren Erschütterungen daher geeignete Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Da die Erschütterungen am Tage nur in begrenzten Zeitfenstern auftreten, wäre hier eine rechtzeitige Information der Anwohner über bevorstehende Baumaßnahmen ausreichend, sofern keine gesundschädlichen Einwirkungen zu erwarten sind – die Höhe der Belastungen ist der schalltechnischen Untersuchung nicht zu entnehmen.

Bei den Verdichtungsarbeiten – wie im Gutachten untersucht – können Erschütterungen auftreten, die zu Gebäudeschäden führen. Der Gutachter empfiehlt daher den Einsatz kleinerer Baugeräte.

Darüber hinaus wird empfohlen, in einem Radius von 50 m um die Baustelle eine bauliche Beweissicherung und in einem Radius von 20 m baubegleitende Erschütterungsmessungen durchzuführen.

Naturschutz

Nach Prüfung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und des landschaftspflegerischen Begleitplans zur Erneuerung der Eisenbahnüberführung Brodweg (LaReG, Juni 2019) gibt es folgende Anmerkungen:

Fledermäuse

Bei dem Konflikt T/P 6 handelt es sich nicht um eine baubedingte Störung, sondern um eine baubedingte Tötung/Verletzung von Fledermäusen.

Das Ergebnis der Maßnahme 005_VA (Überprüfung auf Winterquartiere von Fledermäusen inkl. Ausbringen von Ersatzquartieren) ist der unteren Naturschutzbehörde zeitnah nach Kontrolle in Form eines Kurzprotokolls mitzuteilen und ggf. weitere Maßnahmen in Einvernehmen abzustimmen.

Vögel

Der Konflikt T/P 4 wird innerhalb des LBP und des Bestands- und Konfliktplans unterschiedlich benannt. Es handelt sich nicht nur um eine Störung, sondern um eine baubedingte Zerstörung von Nestern und darin befindlichen Gelegen/Tötung von Jungvögeln sowie eine baubedingte Störung/Vergrämung/Beunruhigung von brütenden Vögeln.

Reptilien

Für die Artengruppe der Reptilien wurde der Nachweis für die Waldeidechse erbracht. Der LBP besagt, dass die betrachtete Strecke und ihre Randbereiche zumindest in Teilabschnitten als Lebensraum für Reptilien geeignet sind.

Unter den baubedingten Wirkfaktoren wird aufgeführt, dass es im Eingriffsbereich in den Übergangsbereichen der Gleisschüttungen zu einem temporären Lebensraumverlust der Waldeidechse kommt.

Die baubedingte Tötung einzelner Individuen durch den Eingriff in den Lebensraum und dementsprechende Vermeidungsmaßnahmen enthält der LBP hingegen nicht. Der Konflikt der baubedingten Tötung sowie entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind aufzunehmen.

Heuschrecken

Weiterhin wurde die Blauflügelige Sandschrecke (*Sphingonotus caerulans*) nachgewiesen. Der LBP führt hierzu aus, dass Schotterbettungen von Bahndämmen als typischer Sekundärlebensraum dieser Art gelten.

Unter den baubedingten Wirkfaktoren wird aufgeführt, dass es im Eingriffsbereich in den Übergangsbereichen der Gleisschüttungen zu einem temporären Lebensraumverlust der Blauflügeligen Sandschrecke kommt. Die baubedingte Tötung einzelner Individuen durch den Eingriff in den Lebensraum und dementsprechende Vermeidungsmaßnahmen enthält der LBP hingegen nicht. Der Konflikt der baubedingten Tötung sowie entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind aufzunehmen.

Gewässerschutz

Für die neu geplanten und die bestehenden Entwässerungsanlagen (Straße und Brücke) ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen, das die entsprechenden Einzugsgebiete, die Einleitmengen und die Einhaltung der Anforderungen des DWA Arbeitsblattes M 153 beinhaltet. Die Entwässerung von Starkregen ist in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zu berücksichtigen.

Laut 4.3.12 des Erläuterungsberichtes „…entsteht … durch das hoch anstehende Grundwasser … des Öfteren die Situation, dass sich Wasser auf der Straße ansammelt und nicht abgeführt werden kann. Dies hat meistens eine Straßensperrung zur Folge.“ Außerdem wird beim Neubau der Brücke das Straßenniveau um weitere 0,4 m abgesenkt.

Es sollte verhindert werden, dass sich die Situation noch verschlechtert und es zu häufigeren Straßensperrungen kommt. Der geplante Rand auf der Betonsohle soll aufsteigendes Grundwasser absperren; auch Oberflächenwasser bei Starkregen sollte so abgeführt werden, dass Wasseransammlungen in der Senke unter dem Brückenbauwerk vermieden werden. Sollte dies nicht ausreichend möglich sein, wird eine erhöhte Führung des Bürgersteigs empfohlen, um sicherzustellen, dass auch dann noch ein trockenes Passieren für Fußgänger und Fußgängerinnen möglich bleibt.

Das Bauvorhaben liegt im Wasserschutzgebiet Zone **IIIb** des Wasserwerks Bienroder Weg.

Die Verwendung von wassergefährdenden, auswasch- und auslaugbaren Materialien zum Haus-, Straßen-, Wege- und Wasserbau (z. B. Teer, manche Bitumina und Schlacken) ist gem. Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Bienroder Weg der Braunschweiger Versorgungs-AG vom 12. Oktober 1978 in den Zonen **I, II und IIIa verboten** und in Zone **IIIb** nur beschränkt, d.h. nach Erteilung einer **Genehmigung** nach § 6 der o.g. Verordnung, zulässig.

Aus gegebenem Anlass bitte ich Sie, folgendes zu beachten:

Eisenhüttenschlacken
Aufgrund der Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers und auf Basis der Empfehlungen der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) “Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen”, kann ich eine Ausnahme von diesem Verbot in der Zone **IIIb** nicht zulassen.

Recyclingmaterial
In der Zone **IIIb** darf Recyclingmaterial in der Einbauklasse 1 ausschließlich in technischen Bauwerken und nur bei Unterschreitung der Zuordnungswerte Z 1, in der Einbauklasse 0 ausschließlich in technischen Bauwerken und nur bei Unterschreitung der Zuordnungswerte Z 0 verwendet werden. Der Flurabstand zum Grundwasser - maßgebend ist der höchste Grundwasserstand - muss mindestens 1 Meter betragen. Im Übrigen sind die Regelungen der Mitteilung 20 der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ Stand 6. Nov. 2003 sowie des Teiles III „Probenahme und Analytik“ (Stand 5. Nov. 2004) zu beachten.

Natürliche Mineralgemische
Ohne Bedenken lasse ich den Einbau von natürlichen Mineralgemischen innerhalb der Wasserschutzgebiete zu.

Abschließend weise ich darauf hin, dass gem. § 133 Abs. 2 Ziffer 1 Gesetz zur Neuregelung des Niedersächsischen Wasserrechts (NWG) vom 19. Februar 2010, (Nds. GVBl. S. 64) ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf Grund des § 92 NWG über die Festsetzung von Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten erlassenen Verordnung zuwider handelt.

Zum Erläuterungsbericht Punkt 7.2.5 Schutzgut Wasser:
Zum Wirkraum des Vorhabens gehört auch der für die Entwässerung des Straßentroges genutzte Vorfluter. Die Bewertung ist entsprechend zu ergänzen.

Bodenschutz
Aus Altlastensicht bestehen keine Bedenken.

Kampfmittel
Aufgrund der Bombardierungen des 2.Weltkrieges besteht der Verdacht, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sein können. Aus Sicherheitsgründen sind vor dem Beginn bzw. während der Erdarbeiten geeignete Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen. Auf die DIN 18323 „Kampfmittelräumarbeiten“ weise ich hin.

Stadtklima
Die Baumaßnahme wird die stadtklimatischen und lufthygienischen Bedingungen nicht negativ beeinflussen. Während der Bauphase ist darauf zu achten die baubedingten Emissionen möglichst niedrig zu halten.

Klimaschutz
Aus Klimaschutzsicht bestehen keine Bedenken.

UVP
Für den Bau eines Schienenweges von Eisenbahnen mit den dazugehörenden Betriebsanlagen einschließlich Bahnstromfernleitungen im Sinne von Nr. 14.7 der Anlage 1 zum UVPG ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgesehen.

Das Vorhaben stellt eine Änderung dar, daher könnte § 2 Abs. 4 Nr. 2 UVPG zur Anwendung kommen. Außerdem hängt nach § 9 UVPG die Schritte davon ab, ob beim damaligen Bau eine UVP notwendig war.

Ich bitte daher in eigener Zuständigkeit zu prüfen, ob bei dieser Änderung eines Schienenweges von Eisenbahnen eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wird.

Mit freundlichen Grüßen

I. V.

Leuer

Niedersächsische Landesbehörde
für Straßenbau und Verkehr

Planfeststellungsbehörde

Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Göttinger Chaussee 76A, 30453 Hannover

STADT BRAUNSCHWEIG
0600
Baureferat
Eing.: 24. Sep. 2019
Gesch.-Z.: Jörläufer

STADT BRAUNSCHWEIG
Fachbereich 61
Abt. Integrierte Entwicklungsplanung
Eing. 25. Sep. 2019

FB61 61.50 61.51 z.K.

Stadt Braunschweig
Platz der Deutschen Einheit 1

38100 Braunschweig

Bearbeitet von
Norbert Gosmann

E-Mail:
Norbert.Gosmann@nlstbv.niedersachsen.de

WVL: 15.11

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)	Durchwahl 05331-984	Wolfenbüttel
	P226.30213-10/19 BÜ BS Brodweg	166	19.09.2019

Planfeststellung für das Vorhaben „Erneuerung des Eisenbahnüberganges Brodweg, Bahn-km 5,373 der Strecke 1900 Braunschweig – Helmstedt in der Stadt Braunschweig;
hier: Anhörungsverfahren
Anlage: 1 CD Planunterlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das oben genannte Vorhaben wird auf Antrag der DB Station & Service AG, Joachimstraße 8 in 30159 Hannover ein Planfeststellungsverfahren nach §§ 18 ff. Allgemeines Eisenbahngesetz in Verbindung mit den §§ 72 bis 78 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) durchgeführt.

Gemäß § 73 VwVfG übersende ich Ihnen hiermit die Planunterlagen mit der Bitte, bis zum

20.11.2019

zu dem Plan aus Ihrem Aufgabenbereich Stellung zu nehmen. Die Planunterlagen können während der öffentlichen Auslegung vom **01.10.2019** bis einschließlich zum **01.11.2019** auch bei der Stadt Braunschweig während der Dienststunden eingesehen werden.

Darüber hinaus sind die Planunterlagen im oben genannten Auslegungszeitraum auch auf der Internetseite der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr unter https://planfeststellung.strassenbau.niedersachsen.de/overview einsehbar.

Erhalte ich bis zum genannten Termin keine Nachricht, gehe ich davon aus, dass Ihrerseits keine Bedenken gegen den Plan bestehen. Am weiteren Verfahren werden Sie dann nicht mehr beteiligt.

Einwendungen, die privatrechtliche Eigentums- oder sonstige Rechtspositionen betreffen, sind bis spätestens zum **15.11.2019** zu erheben. Die Einwendung muss den geltend gemachten Belang und das Maß seiner Beeinträchtigung erkennen lassen. Nach Ablauf dieser Frist sind Einwendungen gemäß § 73 Absatz 4 Satz 3 VwVfG ausgeschlossen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Norbert Gosmann

Dienstgebäude
Harztorwall 24 B
38300 Wolfenbüttel

Besuchszeiten
Mo. - Do. 9 - 15:00 Uhr
Fr. 9 - 12 Uhr
Telefon
(05 331) 984-166

Telefax
(05331) 984-170
E-Mail
Poststelle@nlstbv.niedersachsen.de
Internet
www.strassenbau.niedersachsen.de

Bankverbindung
Überweisung an Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Nord/LB (BLZ 250 500 00) Konto 106 022 403
Überweisung an Bundeskasse Halle
Dt. Bundesbank, Filiale Halle (BLZ 800 000 00), Kto. 800 010 20

Absender:
SPD-Fraktion im Rat der Stadt

19-11755
Anfrage (öffentlich)

Betreff:
Begrünte Dächer von Bushaltestellen als Lebensraum für Bienen und Insekten

Empfänger:	*Datum:*
Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	18.09.2019

Beratungsfolge:		*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (zur Beantwortung)	01.10.2019	Ö

Sachverhalt:

In den „Tagesthemen“ vom 14. August 2019 berichtete die ARD über ein erfolgreiches Modell zur Förderung der Biodiversität. So werden in der niederländischen Stadt Utrecht die Flachdächer von Bushaltestellen begrünt und dienen als Lebensraum für Bienen und Insekten. Insgesamt 316 Bushaltestellen wurden in Utrecht bereits mit Sedum-Pflanzen wie dem Mauerpfeffer bepflanzt, der bei Bienen und Hummeln sehr beliebt ist und zudem Feinstaub aus der Luft filtert. Die Idee wird allgemein als Erfolg bewertet und findet auch in anderen Städten Anwendung. Finanziert wurde das Projekt durch Werbung an den Bushaltestellen.

In diesem Zusammenhang fragen wir die Verwaltung:

1. Wie bewertet die Verwaltung dieses Projekt, auch mit Blick auf eine mögliche Umsetzbarkeit in Braunschweig?

2. Welche Bushaltestellen mit einer voraussichtlich wie großen Dach-Gesamtfläche wären in Braunschweig für eine solche Bepflanzung geeignet?

3. Welche Finanzmittel wären für Pflanzung und Pflege erforderlich und könnten hierzu die Fördermittel aus dem Programm zur „Bienenhauptstadt“ genutzt werden?

Gez. Detlef Kühn

Anlagen: keine

Absender:
Fraktion Bündnis 90 - DIE GRÜNEN im Rat der Stadt

19-12003
Anfrage (öffentlich)

Betreff:
Landschaftsrahmenplan -Stand der Aktualisierung

Empfänger:	*Datum:*
Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	17.10.2019

Beratungsfolge:		*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (zur Beantwortung)	30.10.2019	Ö

Sachverhalt:
Das Ziel und der Zweck des Landschaftsrahmenplans ist es, eine flächendeckende Zusammenstellung und eine systematische Aufbereitung wichtiger Daten über den Natur- und Landschaftshaushalt des Stadtgebietes von Braunschweig zu erhalten. Seit dem Jahr 2000 liegt der Braunschweiger Landschaftsrahmenplan (LRP) in der umfassenden Ersterarbeitung mit dem Stand von 1999 vor. In den Jahren von 2008 bis 2014 konnten bereits Teilbereiche aktualisiert werden, so dass immer noch ein großes Informationsdefizit vorliegt. Gerade für eine nachhaltige Stadtentwicklung und zunehmende Ausweisung von Baugebieten müssen diese Daten (Flora, Fauna, Naturdenkmale, Flächennutzung) aber dringend und zeitnah fortgeschrieben werden. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind diese aktuellen Daten entsprechend zu integrieren. Neue ausgewiesene Schutzgebiete sind in diesem neu und überarbeiteten FNP zu berücksichtigen.

Aufgrund dieses Sachverhaltes fragen wir die Verwaltung:

- Wann ist zeitlich die Aktualisierung des LRP für die Integration in den Flächennutzungsplan geplant und sind Haushaltsmittel dafür vorgesehen?
- Wie hoch ist der Bestand an Schutzgebieten (NSG, LSG, geschützter Landschaftsbestandteil, FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, besonders geschützte Biotope und Naturdenkmale) im Jahr 2019?
- Welche vorgeschlagenen Schutzgebiete im LRP aus dem Jahr 1999 sind bisher (2019) und werden zukünftig ausgewiesen ?

Anlagen: keine

Absender:
Die Fraktion P² im Rat der Stadt

19-12005
Anfrage (öffentlich)

Betreff:
Mühlen und Wehre: Wasserkraftpotentiale

Empfänger:	*Datum:*
Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	17.10.2019

Beratungsfolge:		*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (zur Beantwortung)	30.10.2019	Ö

Sachverhalt:

Die dezentrale erneuerbare Stromerzeugung ist auf vielfältige Art und Weise bereits in vielen vorhandenen kommunalen Klimaschutzkonzepten verankert, darunter auch die Energieherstellung durch Wassermühlen und Wehre. In Scheeßel wird der Strom über eine Wassermühle erzeugt, auch Steyerburg nutzt Wasserkraft zur Stromerzeugung. [1,2]

Bereits das Regionale Energie- und Klimaschutzkonzept für den Großraum Braunschweig – REnKCO2 beschäftigte sich mit dem verfügbaren Potential der Wasserkraftnutzung. Festgelegt wurde dies anhand des Ausbaupotentials bereits vorhandener Standorte sowie dem Reaktivierungs- und Neubaupotentials. [3]

Differenzierte Untersuchungen fanden damals nicht statt.

Für die Wehre in der Stadt Braunschweig wurden folgende Leistungen geschätzt (in kW):

Eisenbütteler Wehr:	52 kW
Wehr Rüningen:	25 kW
Wendenwehr:	59 kW
Petriwehr:	59 kW
Ölper Wehr:	38 kW

Zur Thematik Wasserkraftpotential in Braunschweig haben wir daher folgende Fragen:

- Sind im Rahmen der Diskussionen um erneuerbare Energien, Dezentralität, Klimaschutz etc. standortspezifische, differenzierte Überprüfungen zum Potential der Wasserkraftnutzung von Wehren erfolgt und wenn ja, mit welchem Ergebnis?
- Welche Mühlen und Wehre in der Stadt Braunschweig können zur Stromerzeugung ertüchtigt / erweitert werden?

Quellen:

[1] https://www.butenunbinnen.de/nachrichten/gesellschaft/strom-enyway-scheessel-nachhaltig-100.html
[2] https://www.deutschlandfunk.de/steyerberg-in-niedersachsen-blaupause-fuer-den-klimaschutz.676.de.html?dram:article_id=435327
[3] https://www.regionalverband-braunschweig.de/fileadmin/user_upload/05_Veroeffentlichungen/Regionalentwicklung/REnKCO/REnKCO2__Band2_Abschlussbericht.pdf (Dig. Seite 102, 103, 236-237)

Anlagen:
keine

Absender:
Fraktion Bündnis 90 - DIE GRÜNEN im Rat der Stadt

19-12004
Anfrage (öffentlich)

Betreff:
E-Scooter in Braunschweig

Empfänger:	*Datum:*
Stadt Braunschweig Der Oberbürgermeister	17.10.2019

Beratungsfolge:		*Status*
Planungs- und Umweltausschuss (zur Beantwortung)	30.10.2019	Ö

Sachverhalt:
Seit einiger Zeit sind sog. E-Scooter als Elektrokleinstfahrzeuge auch in Deutschland zugelassen und werden seitdem durchaus kontrovers diskutiert. Während sie auf der einen Seite als attraktive und durchaus umweltfreundliche Ergänzung insbesondere des städtischen Mobilitätsangebotes betrachtet werden, wird auf der anderen Seite auf Probleme bei der Nutzung der Infrastruktur sowie bei den Angeboten von Verleihsystemen hingewiesen.

In Braunschweig sind E-Scooter im Moment eher noch eine Seltenheit und stellen insofern noch keine große Herausforderung dar. Spätestens, wenn es in Braunschweig ein Verleihangebot geben sollte, würde sich die Situation allerdings vermutlich anders darstellen. Insofern ist es wünschenswert, sich frühzeitig mit diesem Thema zu beschäftigen, um aus den Fehlern, die in anderen Kommunen gemacht wurden, zu lernen und schnell reagieren zu können.

Vor diesem Hintergrund bitten wir um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Ist bereits ein Anbieter eines Verleihsystems von E-Scootern auf die Verwaltung zugekommen mit dem Wunsch, einen Verleih von E-Scootern auch in Braunschweig anzubieten?

2. Welche Kriterien sollten aus Sicht der Verwaltung an ein Verleihsystem für E-Scooter in Braunschweig angelegt werden (z.B. stationsgebundenes oder freies Verleihsystem)?

3. Wie beurteilt die Verwaltung die Konkurrenz um öffentliche Flächen (insbesondere Rad- und Gehwege) durch eine mögliche Zunahme der Anzahl von E-Scootern in Braunschweig insbesondere im Bereich der Innenstadt?

gez. Rainer Mühlnickel

Anlagen: keine