

## **Stellungnahme des**

**braunschweiger forums – Verein zur Förderung bürgernahe Stadtplanung e.V.**

- **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan: Einkaufszentrum Schlosspark**
- **zur Änderung des Flächennutzungsplans: Einkaufszentrum Schlosspark**

**im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß §4 (1,2) BauGB**

### **Themenbereich Flächenverbrauch**

Ziel der Raumordnung und Grundsatz der Bauleitplanung ist es " Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken ( vgl. § 1a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) )".

Laut Nr. 4.1, S. 6 unten wurde zur Feststellung der Auswirkungen auf die gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsstruktur eine Standort- und Marktanalyse durchgeführt. Prüfung und Bewertung der Ergebnisse sind jedoch lediglich auf das Einzelhandelsgutachten bezogen, d.h. die Auswirkungen des Dienstleistungszentrums ( Schank- und Speisewirtschaften, Serviceeinrichtungen für Kunden, Dienstleistungsbetriebe und nichtstörende Handwerksbetriebe ( vgl. Nr. 4.1, S. 7 ) wurden nicht berücksichtigt. Die Beschränkung der Ergebnisse auf den Einzelhandel wird auch in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung unter Nr. 5 - Ergebnis der Machbarkeitsuntersuchung ( S. 5, Absätze 2 und 3 ) deutlich hervorgehoben.

Die Notwendigkeit für die Errichtung des Dienstleistungszentrums mit einer Nutzfläche bis zu 3500 m<sup>2</sup> ( vgl. Nr. 4.2.2 ) sowie dessen Auswirkungen sind nicht nachgewiesen. Ein unverhältnismäßiger Flächenverbrauch ist nicht auszuschließen. Insoweit ist das für die Interessenabwägung heranzuziehende Abwägungsmaterial nicht vollständig.

Daraus folgt : Die öffentlichen und privaten Belange können insoweit gegeneinander und untereinander NICHT gerecht abgewogen werden ( vgl. § 1 Abs. 6 BauGB ). Ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe kann insoweit nicht stattfinden ( vgl. § 1a Abs. 3 BauGB ).

Die Nichtberücksichtigung der erwarteten Prüfung und Bewertung der Auswirkungen des Dienstleistungszentrums würde einen gravierenden Abwägungsmangel darstellen, der die Rechtfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Frage stellen kann.

## **Themenbereich Alternativen**

**(zu Nr. 5.6, Seite 26/27)**

Die in der Öffentlichkeit häufiger geforderte Alternative der Revitalisierung von Schloßpassage und Steinwegpassage wird - ohne inhaltlich nachvollziehbare Prüfungsmaßstäbe darzulegen - pauschal herabgewertet, weil " deren Realisierung...noch gar nicht erkennbar ist und wären deshalb auch nicht geeignet, die Wettbewerbsfähigkeit und die Attraktivität des Handelsplatzes Braunschweigs in vergleichbarem Maße zu steigern. "

Impulswirkung und Strahlkraft der o.a. Alternative könnten schon dann vergleichbar sein, wenn die Realisierung eines Bebauungsplanes für eine solche Alternative nicht ausgeschlossen werden kann.

Ihre Realisierungschancen dürften hauptsächlich von einer Bedingung abhängen: Mit den betroffenen Eigentümern an Schloßpassage und Steinwegpassage müßte ein Einvernehmen über die Entwicklung eines Gesamtprojekts Schloßpassage / Steinwegpassage innerhalb der Fristen für die Erarbeitung der umfangreichen , notwendigen Maßnahmen für die Umsetzung des "Einkaufszentrums Schloßpark" zu Stande kommen.

Der Stadtverwaltung ist zuzumuten, die o.a.Alternative ernsthaft zu überprüfen und nicht einfach die z.T. wortwörtlich identische Argumentation aus dem Ergebnis der Machbarkeitsuntersuchung ( vgl. Nr. 5 letzter Absatz der Begründung zur 77. Änderung des Flächennutzungsplanes) zu übernehmen. Das Ergebnis dieser Überprüfung muß in den Abwägungsprozeß der öffentlichen und privaten Belange ( vgl. § 1 Abs. 6 BauGB) eingestellt werden. Dies gilt umso mehr, als bei Realisierung der Alternative der Schloßpark komplett erhalten bliebe. Hierdurch entfielen unnötige Belastungen öffentlicher und privater Interessen. Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen, die sich aus dem vollständigen Flächenverbrauch des Schloßplatzes ergeben, wären entbehrlich.

Eine Nichtberücksichtigung der Alternativenprüfung würde einen gravierenden Abwägungsmangel eintreten lassen, der die Rechtfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes " Einkaufszentrum Schloßpark" in Frage stellen würde.

## **Themenbereich Schlosspark ( Grün- und Ausgleichsflächen )**

Dem Schloßpark steht aufgrund seiner Zuordnung im Landschaftsrahmenplan zu dem Landschaftsraum *Wallanlagen* ( vgl. Nr. 5.2.5, Seite 22) und der Festlegung *Wall* im Übersichtslageplan zur 77. Flächennutzungsplanänderung eine besondere Schutzfunktion zu.

Der mit der kompletten Überbauung des Schlossparks verbundene Eingriff steht im Widerspruch zu dieser Schutzfunktion.

Die Aussagen über Art, Umfang und Standorte von kompensatorischen Maßnahmen sind ungenau. Sie erschöpfen sich in Allgemeinplätzen oder sind hinsichtlich ihrer kompensatorischen Effekte gänzlich in Frage zu stellen. So können aus unserer Sicht begrünte Dachflächen zwar das Kleinklima positiv beeinflussen, nicht jedoch Teilfunktionen von öffentlichen Grünanlagen übernehmen ( S.13 Mitte, S.14 Mitte ).

Auch ist der Verlust von Kinderspielflächen durch das Aufstellen von Spielgeräten in den Eingangsbereichen zum ECE Center nicht adäquat auszugleichen. Zur Beispielbarkeit von Kunstobjekten ist auf den schlechten Zustand der Spielstation des Vereins Kinderhorizonte ( Sinnestankstelle ) hinzuweisen und die damit verbundenen schlechten Erfahrungen. Insbesondere bewegungsfördernde Spiele und temporäre Aktionen dazu von städtischen Einrichtungen und Vereinen werden nach der Schlossparküberbauung dort nicht mehr möglich sein.

Parkanlagen im Citybereich, die als Ausgleich für den Verlust des Schlossparks hergestellt und / oder ausgestaltet werden könnten ( S. 13 unten ), sind nicht bekannt. Da die vorhandenen Plätze in der City wie Kohlmarkt, Burgplatz oder Altstadtmarkt versiegelt sind und wegen der Sondernutzungen für Märkte, Musikveranstaltungen und Kundgebungen auch bleiben müssen, sind Grün- und Parflächen in der City nur bei flächigem Abriss von Bebauungen entwickelbar.

Bei der Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen ist - wie auf S. 15 oben dargelegt - davon auszugehen, dass die volle Kompensationswirkung erst nach ca. 15 – 20 Jahren eintritt ( Blattvolumen, Verdunstung, Staubfilterfunktion).

Die derzeit vorhandene Teilfunktion des Schlossparks als grüne Lunge der City geht mit der geplanten ECE - Überbauung verloren. Daran werden auch die geplanten alleearartigen Gestaltungen der tangierenden Hauptverkehrsstraßen nichts grundsätzlich ändern.

Schwerwiegender jedoch sind die Verluste an Aufenthaltsqualität in einer zusammenhängenden Grünanlage und die sich dabei ergebende Wechselwirkung zwischen Einkaufsabsichten und nicht kommerzieller Teilhabe am Stadtleben. Gerade für sozial Schwache und für junge Leute ist das Verweilen auf Bänken und Rasenflächen wichtig.

Etliche dieser Funktionen können auf die Ausgleichsflächen, egal an welchem Standort in der Stadt, nicht übertragen werden und gehen somit verloren.

## **Themenbereich Steinweg**

Den vorhandenen Geschäften im Steinweg wird Laufkundschaft entzogen werden. Fußgänger oder Radfahrer, die sich von der Jasperallee in Richtung Innenstadt bewegen, werden sich vermehrt am " Kleinen Haus "in das Geschäftstreiben einfädeln. Bereits heute stehen im Steinweg mehrere Läden leer und es besteht die Gefahr, dass sich eine der wichtigsten Zugangsstraßen zur Braunschweiger Innenstadt ( Theaterachse und Verbindung zum Rathaus ) weiter entvölkert.

## **Themenbereich Ausnutzung des Grundstücks**

Die Überschreitung der gesetzlich zulässigen Grundflächenzahl und die allseitige Grenzbebauung mit städtebaulichen Zielvorstellungen zu begründen, werten wir als scheinheilig, ist doch die Absicht einer wirtschaftlichen Überausnutzung zu offensichtlich. Die Aussage ( S.9, 4.2.4 unten ), hierdurch würde eine Rückseitenbildung verhindert, ist sachlich falsch (s. ECE Center WOB, Nordseite). Durch die fehlende Möglichkeit, von Rückseitenfassaden Abstand zu nehmen, wird das Passieren für Fußgänger eher unangenehm.

## **Themenbereich Erschließung**

### **Überquerung des Bohlwegs**

Mit dem Bau des Einkaufszentrums auf dem Schlosspark sollen zusätzliche Besucher aus dem Umland in die Stadt gelockt werden. Der Zielverkehr zu den Parkdecks des ECE Centers wird die KFZ Belastung des Bohlwegs erhöhen. Gleichzeitig wird für Fußgänger eine bessere Anbindung an die Innenstadt angestrebt. Die Fußgängerströme, die den Bohlweg queren, werden somit ebenfalls erhöht. Damit wird ein bereits vorhandenes Konfliktpotential weiter verstärkt.

Funktionierende und gleichzeitig bezahlbare Lösungen sind nicht in Sicht. Wegen der Grundsätzlichkeit der Problemstellung wird es vermutlich auch keine geben..

Da zur Zeit und in absehbarer Zukunft alle Stadtbahn und möglicherweise zukünftige Regionalstadtbahnlinien über den Bohlweg führen und keine parallelen Streckenführungen zur Verfügung stehen, wird dem Schienenpersonenverkehr schon allein zur Gewährleistung einer ausreichenden Betriebssicherheit Vorrang einzuräumen sein.

Damit scheiden Querungen des Bohlwegs ohne eine technische Sicherung der Gleisanlagen praktisch aus. Die in der öffentlichen Diskussion vermittelte Vorstellung, die Querung könne mittels Zebrastreifen erfolgen, ist wegen der hohen Verkehrsmengen ebenfalls falsch. Als Querungshilfen werden weiterhin Fußgängersignalanlagen erforderlich sein.

Mit der Bereitstellung einer weiteren ebenerdigen Querungshilfe zwischen Ritterbrunnen und Georg-Eckert-Straße wird die Trennwirkung des Bohlwegs zwar gemindert, der prognostizierte und gewollte hohe Fußgängerverkehr zwischen ECE Center und Stadtmitte erfordert allerdings aus unserer Sicht eine weitere niveaugleiche Querungsstelle. Das Forum hat dazu in seiner Denkschrift vom Juni 2003 Vorschläge unterbreitet.

### **Zufahrt zu den Parkdecks des ECE Centers**

Die Zufahrt zu den Einstellplätzen wird dem gewünschten überregionalen Charakter der Neubebauung nicht gerecht. Sie kann nur aus südlicher Richtung erreicht werden. Dies führt zumindest durch den aus Norden kommenden Verkehr zu erhöhtem Parksuchverkehr und einer zusätzlichen Belastung des Steinwegs und des Magnitorwalls durch Besucher, die zum Erreichen der Parkdecks den Bohlweg von Süden her anfahren wollen.

Die hieraus folgenden negativen Auswirkungen gehen möglicherweise über die direkte Nachbarschaft des Geltungsbereichs hinaus. Lösungen sind auch hier nicht in Sicht.

### **Trasse für den unterirdischen Nahverkehr**

Die Trasse für den unterirdischen Schienenverkehr ( S-Bahn ), wie sie der geltende Flächennutzungsplan ermöglicht, ist nach dem Bau des ECE-Centers mit einem ausgedehnten Untergeschoss praktisch nicht mehr realisierbar.

### **Museumpassage**

Als Gehweg mit öffentlichem Charakter ist die genannte Verbindung durchgängig geöffnet zu halten. Eine nächtliche Schließung liefe dem Zweck zuwider.

### **Stellplatzbewirtschaftung der ECE – Parkgeschosse**

Zur Wahrung der Chancengleichheit mit den städtischen Parkhäusern und zur optimalen Nutzung des Parkraumangebotes ist nicht nur für ein, sondern für alle Parkdecks eine Einbeziehung in das städtische Parkplatzbewirtschaftungssystem zu fordern. Dies schließt eine entsprechende Verkehrslenkung mit Wegweisern ebenso ein wie eine entsprechende Begrenzung der Parkdauer und eine darauf ausgerichtete Gebührenpflicht.

## **Themenbereich Ver- und Entsorgung**

### **Niederschlagswasser**

Durch die geplante hohe Versiegelung des Schlossparkareals ist eine Versickerung des Niederschlagswassers künftig nicht mehr möglich. Die anfallenden Niederschlagsmengen werden die Oker zusätzlich belasten. Die erforderlichen Regenrückhaltemaßnahmen sind weder ihrer Art nach standörtlich beschrieben noch ist ihre Machbarkeit rechnerisch nachgewiesen. Die hierfür notwendigen Flächen stehen möglicherweise nicht zur Verfügung.

### **Grundwasser**

Der hohe Grundwasserstand wird in der Bauphase eine Grundwasserabsenkung erforderlich machen. Dadurch sind Bauschäden an vorhandenen Gebäuden entlang des Bohlwegs und am Ackerhof wahrscheinlich und auch an weiter entfernten Gebäuden nicht auszuschließen. Die Grundwassermessstellen sind zu erhalten.

## **Themenbereich Lärmschutz und Luftreinhaltung**

Die verkehrsbedingten Emissionen werden infolge des erhöhten Zielverkehrs zum ECE Center sowie durch die zusätzlichen Wartezeiten vor weiteren Signalanlagen zunehmen. Dies steht im Widerspruch zum Planungsziel, die Aufenthaltsqualität – auch des Bohlwegs – zu verbessern.

Nach unserer Einschätzung sind umfangreiche zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich um die gesetzlichen Grenzwerte einzuhalten.

Die Staubbelastung wird wegen der in den Anfangsjahren noch geringen Filterfunktionen der neu gepflanzten Straßenbäume ebenfalls zunehmen.

## **Themenbereich formale Vollständigkeit der für die Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellten Unterlagen**

Die vorliegenden Unterlagen stellen eine Reihe Zielvorstellungen und vage Absichtserklärungen dar. Sie beinhalten nur wenig konkrete Aussagen, die als Grundlage für einen rechtsverbindlichen Bauleitplan dienen können. Insbesondere fehlen Angaben zu den vorgesehenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, konkrete Vorgaben zu Umfang und Standort von Ausgleichsmaßnahmen und Regenrückhaltung oder zu Festlegungen der Baumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs.

Zumeist wird auf noch nicht erstellte Gutachten oder ausstehende Wettbewerbsergebnisse hingewiesen. Angaben zu Kosten sind ebenso vage formuliert ( S. 27 unten ). Kennzeichnenderweise beginnt die Formulierung mit : Es ist vorgesehen ...

Als Verein zur Förderung bürgernaher Stadtplanung stellen wir in Frage, ob diese aus unserer Sicht unzureichenden Informationen für eine Bürgerbeteiligung ausreichend sind.

### **Zusammenfassung**

Das braunschweiger forum e.V. sieht in dem Bauvorhaben ECE Center am Standort Schlosspark eine einseitige Optimierung des oberzentralen Einkaufsangebotes.

Die Vielzahl offener Fragen bei der Integration der erheblichen Baumasse und bei der Anbindung an die westlichen Innenstadt machen aus unserer Sicht eine grundlegende Überarbeitung notwendig. Dabei sind einige Probleme derart grundsätzlicher Art, dass befriedigende Lösungen nicht erwartet werden können und eine ernsthafte Auseinandersetzung mit möglichen Alternativen einbezogen werden muss.

Gegen die in den vorgelegten Unterlagen dargestellten Absichten zum Bau eines Einkaufszentrums im Schlosspark erheben wir schwerwiegendste Bedenken.

Die rechtliche Wirksamkeit einer Bürgerbeteiligung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage der vorliegenden und aus unserer Sicht unzureichenden zeichnerischen und textlichen Absichtserklärungen stellen wir in Frage. Zumindest erwarten wir ein erneutes Beteiligungsverfahren, wenn konkrete Planungen erarbeitet worden sind.

Für den Vorstand

Dipl. Soz.. Päd./arb. Heiderose Wanzelius

Dr. Ommo Ommen

-----

-----