



77. Änderung des Flächennutzungsplanes
und

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Einkaufszentrum Schlosspark

IN 220

Zusammenfassung der Anregungen von Bürgern/Zusammenfassung der Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung der 77. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Einkaufszentrum Schlosspark" IN 220 sind bei der Stadt Braunschweig 300 Schreiben von Bürgerinnen und Bürgern mit Anregungen, Hinweisen und Kritikpunkten eingegangen. Diese sind in Anlage 13 b in der Reihenfolge ihres Eingangs wiedergegeben und für die Abwägung mit einer Stellungnahme und einem Beschlussvorschlag der Verwaltung versehen worden. Hierauf wird verwiesen.

Im Folgenden sind die meistgenannten Hauptaussagen dieser Schreiben geordnet nach Themenbereichen stichpunktartig wiedergegeben und mit einer zusammenfassenden Stellungnahme der Verwaltung für die Gesamtabwägung versehen worden.

Themenbereich Erforderlichkeit/Dimensionierung:	
<p>Das Vorhaben wird unter verschiedenen Aspekten (siehe unten folgende Ausführungen) grundsätzlich abgelehnt bzw. als zu groß angesehen. Ein Verzicht auf das Projekt bzw. eine Reduzierung der Größenordnung wird vorgeschlagen.</p>	<p>Die Realisierung des Vorhabens dient im Wesentlichen folgenden <u>übergeordneten Zielen</u>:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Stadt beabsichtigt, durch die Verwirklichung des Vorhabens ihr Leistungsangebot im Einkaufs- und Dienstleistungssektor attraktiver zu gestalten, damit die oberzentrale Versorgungsfunktion aufrechtzuerhalten und die Position der Stadt im regionalen Konkurrenzgeflecht mittelfristig zu stabilisieren.• In der kleinteilig strukturierten Braunschweiger Innenstadt kann das derzeit verfügbare Angebot an Ladenflächen die bestehende Nachfrage weder quantitativ noch qualitativ befriedigen.• Weiterhin zu berücksichtigen ist, dass durch die Realisierung des Vorhabens ca. 1.000 neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Hierdurch kann die regionale Arbeitslosenquote deutlich verringert und die Kaufkraftsituation verbessert werden.• Das Vorhaben weist ein Investitionsvolumen von ca. 200 Mio. € auf und kommt auch der regionalen Wirtschaft zugute. Mit der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG wurde eine Vereinbarung getroffen, dass eine mindestens 40%ige Beteiligung regionaler Unternehmen an den Aufträgen erreicht werden soll.• Durch das Vorhaben werden der Stadt Braunschweig voraussichtlich Steuereinnahmen (Grund- und Gewerbesteuer) in Höhe von jährlich ca. 650.000 € zufließen.• Durch die Schlossrekonstruktion, die Errichtung des Einkaufszent-

rums, die Neuschaffung städtischer Plätze sowie den Umbau/ Rückbau von Verkehrsflächen soll die heutige städtebauliche Situation, die einerseits vom Schlosspark, andererseits von umgebenden Verkehrsstrassen geprägt ist, einen urbaneren Charakter erhalten. Das gesamte Umfeld soll durch eine hochwertige Gestaltung der Fassaden, der Platzflächen und der Straßenräume gegenüber der heutigen Situation deutlich aufgewertet werden. Eine weitere städtebauliche Aufwertung angrenzender innerstädtischer Räume wird durch die im Zusammenhang mit dem Projekt geplanten „städtebaulichen Integrationsmaßnahmen“ erreicht.

Eine Reduzierung der Größenordnung des Vorhabens kann aus folgenden Gründen nicht erfolgen:

- Mit dem geplanten Vorhaben in zentraler innerstädtischer Lage, mit marktgängigen Ladenflächen, die in Größe und Zuschnitt von überregional operierenden Handelsunternehmen in Oberzentren der Größenordnung Braunschweigs nachgefragt werden, kann dem in Braunschweig festzustellenden Entwicklungseingpass abgeholfen werden. Die geplante Größenordnung des Projektes garantiert einen auf die absehbaren Bedürfnisse zugeschnittenen Branchenmix mit attraktiven Ladenflächen, Warenangeboten und Warenpräsentationen.
- Es handelt sich insgesamt um eine für Einkaufszentren der geplanten Art üblichen Größenordnung. Dahinter steht ein wirtschaftliches Gesamtkonzept des Investors, welches auch in zahlreichen anderen Städten Deutschlands verwirklicht wird. Dieses ist verbunden mit einer für das Unternehmen typischen Angebotspalette und darauf abgestellten Marketingstrategie.
- Mit der Errichtung von Einzelhandelsflächen im Bereich des Schlossparks sind erhebliche Kosten verbunden, die sich nur bei der genannten wirtschaftlich tragfähigen Größenordnung finanzieren lassen. Hierunter fallen zum einen die unmittelbar mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Kosten wie z. B. der erhebliche Gründungsaufwand auf Grund der Grundwasser- und Bodenverhältnisse, die Notwendigkeit des Rückbaus der städtischen Tiefgarage etc. Hinzu kommen erhebliche Kosten, die durch die Umsetzung seit langem verfolgter städtebaulicher Ziele der Stadt (Umbau des Bohlwegs, Schlossrekonstruktion, attraktivere Gestaltung des gesamten Planbereiches etc.) entstehen.

Für ein Einkaufszentrum der geplanten Größenordnung besteht im Bereich der Braunschweiger Fußgängerzone auf Grund der kleinteiligen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse mit zum Teil divergierenden Nutzungsinteressen kein ausreichender Spielraum. Andere geprüfte Standortalternativen im Randbereich der City (z. B. Münzstraße/ Schlosspassage) konnten mangels Verkaufsbereitschaft nicht weiterverfolgt werden. Darüber hinaus waren auch diese Flächen insgesamt bei weitem nicht ausreichend groß genug dimensioniert. Nur das als innerstädtische Grünfläche genutzte Grundstück des kriegszerstörten Braunschweiger Residenzschlosses erfüllt auf Grund seiner günstigen stadträumlichen Lage in idealer Weise die vom künftigen Betreiber genannten Standortvoraussetzungen.

In der Gesamtbetrachtung aller zu berücksichtigenden Belange kann festgestellt werden, dass ein Verzicht auf das Vorhaben bzw. eine Reduzierung der Größenordnung aus überwiegenden wirtschaftlichen Gründen der Stadt und des Investors sowie aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht kommt.

Themenbereich Erholung, Umwelt und Immissionsschutz:	
<p>Der Verlust der Parkfläche sowohl als Raum für Erholung als auch für wichtige ökologische und klimatische Funktionen in der Stadt wird beklagt.</p> <p>Die umfassende Änderung des Ortsbildes an dieser Stelle wird abgelehnt.</p>	<p>Auf Grund der zum Themenbereich „Erforderlichkeit/Dimensionierung“ dargelegten übergeordneten Aspekte soll das Projekt planungsrechtlich ermöglicht und verwirklicht werden. Den Anregungen zu entsprechen, den Schlosspark wegen seiner Funktionen als öffentlicher Erholungsraum, Raum für Veranstaltungen, Naturraum und klimaökologische Komfortinsel zu erhalten, würde bedeuten, das Projekt in der vorgesehenen Form aufzugeben.</p> <p>Dabei beträgt der Verlust an Grünfläche mit 38.515 m² lediglich einen Anteil von 10,44 % der innerhalb der Okerumflut vorhandenen 330.294 m² großen sonstigen Grün- und Parkanlagen und nur 0,68 % der sonstigen 5.604.287 m² großen Grün- und Parkanlagen im Gebiet der Stadt Braunschweig.</p> <p>Die Funktion des Schlossparkes als Aufenthaltsbereich und Freiraum für Außenveranstaltungen kann teilweise von den im Zusammenhang mit dem Projekt zu schaffenden neuen Plätzen (Ritterbrunnenplatz, Schlossplatz, Nikolaiplatz, Theaterplatz) übernommen werden. Weitere Flächen, die der Naherholung dienen, finden sich in den Parkanlagen der nahe gelegenen Wallanlagen.</p> <p>Eine Veränderung des Ortsbildes ist als Folge der Planung akzeptabel: Anstelle der Parkanlage wird ein Baukörper mit qualitativ hochwertig urban gestalteten und begrünten Fassaden sowie öffentlichen Plätzen das Ortsbild prägen.</p> <p>In der Abwägung mit den o. a. übergeordneten stadtstrukturellen und wirtschaftlichen Zielen sowie in Ermangelung einer Standortalternative muss der Schlosspark in seiner heutigen Form aufgegeben werden.</p>
<p>Der Ausgleichsstandort Westpark wird als ungeeignet befunden.</p>	<p>Der Entscheidung für die Erweiterungsflächen des Westparks als Standort für Ausgleichsmaßnahmen sind umfangreiche und differenzierte Untersuchungen zu verschiedenen potentiellen Ausgleichsstandorten, insbesondere auch im Innenstadtbereich, vorausgegangen. Die Entscheidungsfindung und die Entscheidung selbst sind im Umweltbericht dargelegt. Die räumliche Entkoppelung der Ausgleichsmaßnahmen vom Ort des Eingriffs lässt das Baurecht zu.</p> <p>Die Ausgleichswirksamkeit der für die Flächen im Westpark festgesetzten Maßnahmen ist im Rahmen eines Fachgutachtens geprüft und bewertet worden. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargelegt.</p> <p>Grundlage für die Bestandsbewertung der Flächen im Westpark und damit für die Feststellung der Ausgleichswirkung der festgesetzten Maßnahmen ist nicht deren tatsächliche aktuelle Ausprägung (überwiegend Acker), sondern die nach dem zzt. geltendem Bebauungsplan HO 17 zulässige Nutzung (überwiegend Sportanlagen). Dieser Sachverhalt ist im Umweltbericht dargelegt.</p>
<p>Der Verlust großer alter Bäume sowie der Verlust von Lebensraum für Tiere wird beklagt.</p>	<p>Auf den Platzflächen und den Straßenräumen im Umfeld des geplanten Einkaufszentrums sind zahlreiche Baumpflanzungen vorgesehen und über die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich geregelt.</p> <p>Die ökologisch bedeutsamen Wertigkeiten der heutigen Parkanlage wurden ermittelt. Es wurde eine Bilanz erstellt, die Grundlage für die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen ist. Auf einer Fläche im Westpark ist eine entsprechende Kompensation für verlorene Wertigkeiten des Schlossparks in Bezug auf Natur und Landschaft vorgesehen. In den Festsetzungen und im Umweltbericht wurde darauf eingegangen.</p>

<p>Der Verlust des Kinderspielplatzes wird beklagt.</p>	<p>Die Verwaltung prüft zzt. mögliche Standorte für einen neuen Kinderspielplatz in der Innenstadt. Die nächstgelegenen öffentlichen Kinderspielplätze liegen zunächst in Museums- und Theaterpark.</p> <p>Des Weiteren soll im Rahmen der konkretisierenden Planung für die Gestaltung der Platzflächen im Umfeld des Einkaufszentrums geprüft werden, wie die Belange von Kindern berücksichtigt werden können (z. B. beispielbare Objekte auf den Platzflächen).</p>
<p>Es wird befürchtet, dass der Verlust der innerstädtischen Grünfläche sowie der zusätzliche Verkehr zu einer Verschlechterung des Klimas und der Luftqualität in der Innenstadt führen wird. In diesem Zusammenhang werden gesundheitliche Beeinträchtigungen befürchtet. Es wird dargelegt, die Temperatur der Innenstadt erhöhe sich durch die Bebauung des Schlossparks um 3°C.</p>	<p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde gemäß § 2 a Baugesetzbuch die Umweltverträglichkeit des Vorhabens geprüft (UVP). Das Ergebnis dieser Prüfung wird im Umweltbericht wiedergegeben, der Bestandteil der Begründung ist. Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist ein verfahrensrechtliches Instrument, das keine eigenen materiellen Standards setzt, sondern sich in Fragen der Bewertung ausschließlich auf Fachnormen und gesetzliche Werte stützt, wie z. B. das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit seinen dazugehörigen Verordnungen, die TA Lärm, VDI-Werte, DIN-Normen etc.</p> <p>Die Beurteilung der <u>Gesundheit des Menschen</u> findet Eingang in solche Normen und Gesetze durch an der Gesundheit ausgerichtete Grenz-, Richt- und Orientierungswerte. Eine eigene gesundheitliche Bewertung findet im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung deshalb nicht statt. Gemäß den Vorschriften des BauGB wurden alle Schutzgüter (z. B. Menschen, Tiere, Pflanzen) untersucht. Die Auswirkungen des Vorhabens werden im Rahmen der genannten gesetzlichen Vorgaben bewertet und in der Abwägung berücksichtigt. Aus diesem Grund ist die Erstellung einer eigenständigen <u>Gesundheitsprüfung</u> nicht erforderlich.</p> <p>Zur Untersuchung der <u>klimatologischen Auswirkungen</u> des Vorhabens wurde ein Gutachten erstellt, welches die hohe Bedeutung des Schlossparks für das örtliche Klima in der Innenstadt bestätigt. Durch die Bebauung des Schlossparks werden die positiven klimatologischen Wirkungen erheblich vermindert. Der zusammenhängende und überwärmte Innenstadtbereich wird nach Osten um die Fläche des Schlossparks ausgedehnt. Die Temperatur der Innenstadt wird nivelliert, der Schlosspark als klimaökologische Komfortinsel mit einer kühleren Temperatur an heißen Sommertagen wird entfallen. Dabei wird jedoch die Innenstadt nicht pauschal um 3°C erwärmt. Der Temperaturverlauf in der Innenstadt ist räumlich stark differenziert. Bebaute Flächen treten durch ein insgesamt höheres Temperaturniveau hervor. Die von Bürgern mehrfach zitierten "3°C" bezogen sich auf die Aussage des Gutachtens, dass heute – ohne ECE-Vorhaben – der Temperaturmittelwert in dem Kernbereich der Braunschweiger Innenstadt um bis zu 3°C über und im Schlosspark unter dem Gebietsdurchschnitt liegt. Nach der gutachterlichen Prognose wird nach einer Bebauung des Schlossparkareals auch dort – wie im benachbarten Kernbereich der Innenstadt (westlich und südlich an den Schlosspark angrenzende Bereiche der Kernstadt) – mit einer ähnlich hohen Abweichung (bis zu 3°C) zu rechnen sein, wie im benachbarten Kernbereich der Innenstadt.</p> <p>Eine weitere klimatologische Auswirkung des Vorhabens betrifft das autochthone Strömungsfeld. Mit der Überbauung geht vom Schlosspark keine nennenswerte Kaltluftströmung mehr aus; damit zusammenhängend vermindert sich die in der Innenstadt schon jetzt auf einem niedrigen Niveau befindliche Luftaustauschrate weiter. Insbesondere um den Kreuzungsbereich Bohlweg/Georg-Eckert-Straße und im Bereich Damm/Hutfiltern wird die Ausgleichswirkung stark reduziert.</p> <p>Eine Maßnahme zur Erhaltung dieser klimatologischen Funktionen in der Innenstadt kann nicht ergriffen werden. Weder die geplanten Begrünnungsmaßnahmen im Geltungsbereich A (Dach- und Fassadenbegrü-</p>

nung, Baumpflanzungen in Straßen und auf Plätzen) noch die im Geltungsbereich B vorgesehene Ausgleichsfläche gemäß Bundesnaturschutzgesetz können diesen Verlust, bezogen auf die Innenstadt ausgleichen.

Anhaltspunkte dafür, dass die angeführte "Erwärmung" des Schlossparks, der Verlust der Kaltluftströmung und – damit zusammenhängend – die Verminderung der Luftaustauschrate in der Innenstadt von Braunschweig zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führt, die damit abwägungsrelevant wären, gibt es aber nicht.

Zur Untersuchung der lufthygienischen Auswirkungen wurde ein Gutachten erstellt, welches zu folgenden Ergebnissen kommt:

Im Hinblick auf die Lufthygiene ist eine hohe, durch den starken Verkehr bedingte Vorbelastung zu konstatieren. An der LÜN-Messstation Bohlweg kam es in den vergangenen Jahren immer wieder zu Überschreitungen der gesetzlich festgelegten Prüf- und Grenzwerte in Bezug auf verschiedene Luftschadstoffe (z. B. Benzol, NO₂). (Hierbei handelte es sich jedoch wegen der Lage in dem engen, schluchtartig ausgebildeten und schlecht durchlüfteten Teil des Bohlwegs um einen so genannten "Hot Spot" in Braunschweig – wenige Meter auf dem Bohlweg sind die Werte aufgrund anderer Randbedingungen bereits wesentlich geringer.)

Insgesamt zeigen die Straßenräume des Hauptstraßennetzes (Bohlweg und Georg-Eckert-Straße) bereits in der heutigen Vorbelastung ein sehr hohes durchschnittliches Schadstoffniveau von über >60 µ/m³ NO₂-Immissionen auf. Von Überschreitungen des Grenzwertes für die NO₂-Langzeitemissionsbelastung nach TA-Luft (2002)/22. BImSchV (2002) ist in folgenden Bereichen auszugehen:

- Straßenraum – insbesondere Fahrbahnbereich – des Bohlwegs,
- Einmündungsbereich Georg-Eckert-Straße/Bohlweg, Georg-Eckert-Straße/Ackerhof und Kreuzungsbereich Georg-Eckert-Straße/Magnitorwall,
- Fahrbahnbereich Ritterbrunnen und Wilhelmstraße,
- Fahrbahnbereich Fallersleber Straße mit Einmündungsbereichen Bohlweg und Wilhelmstraße

Gleichzeitig wurde durch das Gutachten festgestellt, dass ein schnelles Abklingen der Immissionskonzentrationen zu den Straßenrändern und damit im Gehwegbereich zu verzeichnen ist. Auch hier liegen die mittleren Immissionskonzentrationen am Bohlweg teilweise noch im Bereich über 40 µ/m³ und überschreiten damit den Langzeitwert für NO₂-Immissionen nach der 22. BImSchV.

In einigen Abschnitten von Gehwegen des Bohlweges sind auch heute Grenzwertüberschreitungen zu verzeichnen. In Straßenabschnitten, welche offenere Straßenränder aufweisen, treten Verdünnungseffekte durch Ausgleichsprozesse auf, die eine stärkere Grenzwertüberschreitung trotz hohen Verkehrsaufkommens unterbinden. Auch mit zunehmender Höhe sinkt die Schadstoffkonzentration.

Die Prognose, für das durch das Vorhaben bedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen und die damit einhergehende insgesamt zu erwartende lufthygienische Situation wurde nicht für das voraussichtliche Jahr der Eröffnung – 2006 -, sondern für das Jahr 2010 angestellt. Für das Jahr 2010 liegen verlässliche Prognosedaten bezüglich der allgemeinen und der durch das ECE-Vorhaben bedingten zusätzlichen Veränderung der Verkehrsbelastung vor, so dass auf dieser Basis eine adäquate Prognose der lufthygienischen Situation vorgenommen werden konnte. Damit können auch die nicht nur kurzfristig eintretenden Veränderungen, sondern auch die mittelfristige Entwicklung dargelegt werden. Dabei wurden in die Prognose auch die Umsetzung von bereits vom Gesetzgeber be-

schlossenen und in den kommenden Jahren greifenden Gesetze und daraus folgende technische Verbesserungen in Bezug auf Luftschadstoffe miteinbezogen (z. B. Optimierung von Filtertechnik und Treibstoffen).

Die Bildung von bodennahem Ozon würde im lufthygienischen Gutachten nicht berücksichtigt, da dies zum einen kein relevanter Parameter zur Beurteilung der örtlichen Luftbelastung ist und zum anderen bei Umsetzung des Vorhabens auch nicht in der Innenstadt verstärkt wird.

Unter diesen Voraussetzungen kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen:

- Zu Zusatzbelastungen verglichen mit der lufthygienischen Situation ohne das Vorhaben kommt es nur relativ kleinräumig. Eine deutliche Zunahme der Schadstoffbelastung um bis zu $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ist insbesondere vor den Zu-/Abfahrten der Parkdecks zu erwarten, jedoch nur auf den direkt davor liegenden Fahrbahnbereichen.
- Durch veränderte Strömungsfelder und Abschattungseffekte des neuen Gebäudekörpers kommt es an anderen Stellen zu Schadstoffminderungen, die insbesondere Aufenthaltsräume des Menschen, wie z. B. die an das geplante Einkaufszentrum angrenzenden Freiflächen, aber auch einzelne Straßenabschnitte betreffen.
- Zu einer Schadstoffminderung kommt es insbesondere auch im Bereich der Wohnbebauung am Steinweg/Orientierung zur Straße Am Schlossgarten, da es hier zu keiner nennenswerten Zunahme des Verkehrsaufkommens kommt. Die Abnahme der Werte ist auf die o. g. positiven Auswirkungen des technischen Umweltschutzes zurückzuführen.
- Insgesamt fällt die Immissionsbelastung durch Luftschadstoffe im Prognosezeitraum deutlich geringer aus als heute – und zwar in beiden Szenarien mit und ohne das ECE-Center -. Als Ursache ist trotz der insgesamt gestiegenen Verkehrsmengen in beiden Fällen die in Zukunft zu erwartende Reduzierung der Schadstoffemissionen pro Kfz zu nennen. Damit wird auch in den Gehwegbereichen das Schadstoffniveau insgesamt sinken.
- Insgesamt kommt es nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die lufthygienische Situation. Durch den zusätzlichen Verkehr werden auf Basis der genannten Rahmenbedingungen keine Überschreitungen der für das Prognosejahr 2010 geltenden Grenzwerte ausgelöst. Aufgrund dieses Ergebnisses trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen im Hinblick auf die Lufthygiene.

In der Gesamtabwägung wird – analog zum Thema Lärm – berücksichtigt, dass es sich beim Plangebiet um einen hoch verdichteten, zentralen innerstädtischen Bereich handelt. Hier wird der innerstädtische Hauptverkehr abgewickelt (Ziel- und Quellverkehr sowie ein nicht unerheblicher Anteil Durchgangsverkehr). Die Untersuchung von Alternativen zur Verkehrsführung führte zu dem Ergebnis, dass die prinzipielle Beibehaltung des heutigen Verkehrsnetzes die in verkehrlicher, emissionsschutzrechtlicher und städtebaulicher Hinsicht verträglichere Lösung darstellt.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass Schadstoffbelastungen in Gehwegbereichen nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit führen, da diese nur kurzfristig benutzt werden und nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

Da durch das Vorhaben unter den genannten Rahmenbedingungen keine Grenzwertüberschreitungen ausgelöst werden, werden die kleinräumig zu erwartenden zusätzlichen lufthygienischen Belastungen als mit

	<p>einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar eingestuft. Städtebauliche Missstände werden durch das Vorhaben nicht erzeugt.</p>
<p>Eine erhebliche Zunahme von Lärmimmissionen wird befürchtet; im Besonderen auch während der Bauphase.</p>	<p>Für das Einkaufszentrum und die damit zusammenhängenden Veränderungen im Stadtgebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Auswirkungen auf die Lärmbelastung untersucht hat. Im Hinblick auf die Ermittlung und Bewertung der Lärmbelastung ist zu trennen zwischen den Lärmimmissionen durch das geplante Einkaufszentrum („Gewerbelärm“) und dem Lärm auf öffentlichen Straßen („Verkehrslärm“).</p> <p><u>Gewerbelärm:</u></p> <p>Im Hinblick auf den Gewerbelärm lässt sich Folgendes feststellen:</p> <p>Hierunter fallen alle Lärmimmissionen durch das Einkaufszentrum selbst (z. B. Lüftung, Klimaanlage, Ladevorgänge, Park- und Fahrvorgänge, Türemschließen) sowie die Geräusche im Bereich der Zu- und Abfahrten der Parkgaragen und des Lieferhofes. Emissionsrelevante Zuschläge (Parkplatzart, Straßensteigung) wurden in die Berechnungen eingestellt.</p> <p>Das Verkehrsgutachten geht von täglich 20 Lieferfahrzeugen und 70 Lkw in der Straße Am Schlossgarten aus (Zufahrt Anlieferung). Nächtliche Belieferungs- und Entsorgungsverkehre des ECE-Centers sind nicht vorgesehen.</p> <p>Zusätzlich werden im Gutachten standardisierte Lärminderungsmaßnahmen nach dem Stand der Technik berücksichtigt, die im Einzelnen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abhängig von der erst dann bekannten konkreten baulichen Ausformung festgelegt werden können. In diesem Rahmen wird auch die heutige Vorbelastung durch Gewerbelärm nach den Bestimmungen der TA Lärm zu ermitteln und berücksichtigt. Dabei ist davon auszugehen, dass die Vorbelastung heute auf Grund der nur geringen gewerblichen Nutzung im Bereich Am Schlossgarten (Rückseite der Bebauung Steinweg) niedrig ist; im Wesentlichen wird es sich um Anlieferungsverkehre zu den Nutzungen am Steinweg handeln.</p> <p>Im Ergebnis wird im schalltechnischen Gutachten festgestellt, dass die gewerblichen Lärmimmissionen durch das Einkaufszentrum unter Berücksichtigung von schallschutzbaulichen Maßnahmen und einer Begrenzung von Schalleistungspegeln emittierender Anlagen, die in der städtebaulichen Planung maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, „Schallschutz im Städtebau“, während der Betriebszeit am Tage eingehalten werden. Dabei ist die rückseitige Bebauung am Steinweg (Orientierung zur Straße Am Schlossgarten) als „allgemeines Wohngebiet“ eingestuft und berücksichtigt.</p> <p>Für diese Wohnbebauung wird der Lärm unabhängig von den eingehaltenen Orientierungswerten künftig eine andere Charakteristik haben als bisher: So entsteht eine für die menschliche Wahrnehmung veränderte Situation durch den Zu- und Abfahrtsverkehr durch Anlieferung und Kunden (Bremsen, Stoppen, An- und Abfahren etc.) - zumindest bis zur Giebelseite des Gebäudes Steinweg 36, da sich hier die Zufahrt zum Einkaufszentrum befindet.</p> <p>In die Abwägung ist jedoch einzustellen, dass außer der Zu- und Abfahrt alle durch das Einkaufszentrum bedingten weiteren Rangier- und Parkgeräusche innerhalb des weitgehend geschlossenen Parkhauses stattfinden werden und dies nur tagsüber. Im Gegenzug entfällt der 24-Stunden-Verkehr auf dem bisherigen öffentlichen Parkplatz Am Schlossgarten, auch wird hier der Schleichverkehr durch die Anlage eines Wendeplatzes in der Straße Am Schlossgarten mit Sperrung gegenüber der Platzfläche</p>

000213

am Kleinen Haus unterbunden. Ferner wird das Einkaufszentrum selbst als Schallschutzbauwerk gegenüber dem Straßenlärm der Georg-Eckert-Straße und größeren Abschnitten des Bohlweges wirken. In der Summe entstehen im Bereich der Wohnbebauung Steinweg/Orientierung zur Straße Am Schlossgarten keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen des Einkaufszentrums. Damit werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Die beschriebene Untersuchung des Gewerbelärms wurde ferner für die Immissionsorte Ritterbrunnen, Georg-Eckert-Straße, Friesenstraße vorgenommen. Diese sind planungsrechtlich als Misch-, Kern- oder Besonderes Wohngebiet einzustufen, sodass hier andere Orientierungswerte gelten. Diese Orientierungswerte werden in allen Aufpunkten weit unterschritten, sodass die Planung in Bezug auf den Gewerbelärm zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen führt.

Verkehrslärm

Für den Verkehrslärm wurde ermittelt:

- die heutige Belastung (Analysefall),
- die Lärmsituation unter Beachtung der allgemeinen Verkehrsentwicklung (Prognose-0-Fall),
- die Lärmsituation einschl. der Zusatzbelastung durch das geplante Einkaufszentrum (Prognosefall).

Dabei lässt sich Folgendes feststellen:

Durch die heutige Verkehrsbelastung kommt es bereits im Analysefall zu einer sehr hohen Vorbelastung durch Verkehrslärm. Die in der städtebaulichen Planung zunächst maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden bereits heute im Bereich der straßennahen Bebauung um mind. 6 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten und um mindestens 1 dB(A) in Mischgebieten überschritten. Der Orientierungswert für Kerngebiete wird nur im Nahbereich der Straßen Magnitorwall, Theaterwall, Schöppenstedter Straße, Jasperallee sowie in Teilen der Georg-Eckert-Straße eingehalten. Dabei handelt es sich bei den genannten Straßenzügen zu größeren Teilen jedoch nicht um Misch- oder Kerngebiete, sondern um Allgemeine oder Besondere Wohngebiete. Auf Grund dieser Überschreitung im Bestand können die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht als alleiniger Maßstab für die Bewertung der Lärmsituation herangezogen werden.

In der Abwägung sind deshalb auch die höheren Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV), die nur beim Neubau von Straßen zwingend einzuhalten sind, zu berücksichtigen. Diese Werte betragen bei Misch- und Kerngebieten 64 dB(A) tags und bei Wohngebieten 54 dB(A) tags. Sie werden bereits heute weitgehend überschritten (Augustsstraße, Bohlweg, Wilhelmstraße, Georg-Eckert-Straße, Ritterbrunnen, Schöppenstedter Straße, Steinweg, Museumstraße und Magnitorwall südlich der Georg-Eckert-Straße).

Eine messbare Zunahme um + 1 dB(A) oder mehr ist nur im Bereich Ritterbrunnen zu verzeichnen und nur um + 1,0 bis + 1,2 dB(A) auf 66,0 bis 67,8 dB(A). In diesem Bereich wird jedoch der Sanierungsgrenzwert (tags 70 dB(A)) deutlich unterschritten, sodass die vergleichsweise geringe, nicht erhebliche zusätzliche Lärmbelastung hingenommen werden kann. Nächtliche Zunahmen der Lärmbelastung durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten, da das Einkaufszentrum nachts geschlossen ist und auch nachts keine Anlieferung erfolgt.

Eine erstmalige Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist nur am Magnitorwall um + 0,2 dB(A) bis + 1,2 dB(A) zu ver-

zeichnen. Diese Zunahme ist durch die Veränderung der Verkehrsführung am Theater bedingt, die künftig ein Einbiegen von der Jasperallee in den Magnitorwall zur Parkhauszufahrt an der Georg-Eckert-Straße ermöglicht. Die Lärmzunahme ist jedoch nur zu einem kleineren Teil auf den zusätzlichen ECE-Verkehr zurückzuführen, in einem größeren Teil wird sie durch eine allgemeine Verkehrszunahme auf diesem Straßenzug in Folge des genannten Umbaus bewirkt. Jedoch wäre dieser Straßenumbau voraussichtlich in absehbarer Zeit ohne das ECE-Center nicht erfolgt, sodass die Lärmzunahme insgesamt der Planung zuzurechnen ist. Da insgesamt die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte eher gering ausfällt und die Sanierungsgrenzwerte weit unterschritten werden, ist die Zunahme der Lärmbelastung in diesem Bereich als hinnehmbar einzustufen.

Grundsätzlich sind auf Grund der hohen Vorbelastung auch die noch höheren Werte der Verkehrslärmschutzrichtlinie (VLärmSchR 97) zu berücksichtigen. Diese gelten als Grenzwerte zur Lärmsanierung an Bundesfernstraßen. Nach allgemeiner Überzeugung besteht bei einer Überschreitung der Sanierungsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete (70 dB(A) tags) die Gefahr von Gesundheitsgefahren. Eine Überschreitung ist städtebaulich besonders zu würdigen.

Diese werden im Analysefall an zwei Stellen bereits heute geringfügig überschritten (Bohlweg: 69,5 bis 70,8 dB(A) tags, Steinweg: 70,5 bis 71,0 dB(A) tags). Sie erfahren jedoch durch die Errichtung des Einkaufszentrums lediglich eine Änderung von - 0,2 bis + 0,2 dB(A) im Bereich Bohlweg bzw. um + 0,1 dB(A) bis + 0,2 dB(A) am Steinweg. Diese geringfügige Zunahme von jeweils unter 1 dB(A) liegt unterhalb der Schwelle der Messbarkeit und der Wahrnehmbarkeit. Sie kann insofern unter Berücksichtigung der gesamten Rahmenbedingungen (siehe unten: Gesamtabwägung) hingenommen werden.

Ferner wird in der Abwägung die Zunahme einer Lärmbelastung von über + 3 dB(A) städtebaulich besonders gewürdigt:

Überwiegend führt die Veränderung der Verkehrsbelastung in den untersuchten betroffenen Straßenzügen im Prognosefall zu einer Pegelung von - 0,1 dB(A) bis + 1,0 dB(A) und liegt damit zu einem großen Teil unterhalb bzw. an der Schwelle der Messbarkeit von 1,0 dB(A) und weit unterhalb der Schwelle der „Erheblichkeit“ von 3,0 dB(A).

Hiervon sind jedoch zwei Ausnahmen zu verzeichnen:

- Bohlweg 70/Ritterbrunnen 5
Hier ist auf Grund der Verkehrszunahme durch das Einkaufszentrum zusammen mit der Verlegung des Ritterbrunnens eine Pegelerhöhung um mehr als 3 dB(A) gegenüber dem Prognose-0-Fall zu verzeichnen. Auf Grund der Problematik, dass keine Alternativen zur Verkehrsführung zur Verfügung stehen und es sich hierbei um eine der Hauptverkehrsstraßen im Straßennetz von Braunschweig handelt, ist diese Zunahme als nicht vermeidbar anzusehen. Ferner ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem angesprochenen Bereich planungsrechtlich um ein Kerngebiet handelt, in welchem Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig sind. Damit hat der Gesetzgeber zum Ausdruck gebracht, dass in Kerngebieten andere Nutzungen (Handelsbetriebe, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur) einen Vorrang haben und Wohnungen deshalb einen insgesamt geringeren Schutzanspruch genießen. Da auch die Grenzwerte für eine Lärmsanierung eingehalten werden können, kann diese Situation insgesamt als hinnehmbar angesehen werden.

Durch die Verlegung der Straße Ritterbrunnen um wenige Meter im Bereich des Überweges Langer Hof/Bohlweg/Ritterbrunnenplatz er-

gibt sich für die am stärksten betroffenen Gebäude Bohlweg 70 und Ritterbrunnen 5 (Kerngebiet) eine Steigerung der Lärmbelastung um max. wenige zehntel Dezibel, also deutlich unterhalb der Schwelle der Messbarkeit von 1 dB(A) und weit unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit. Unter Berücksichtigung dieser genannten geringfügigkeit der Auswirkungen auf die Lärmbelastung soll die Verlegung der Straße Ritterbrunnen aus folgenden, in der Abwägung überwiegenden, Gründen erfolgen:

Im Bereich des Stadtraumes Bohlweg/Schlossvorplatz soll zukünftig ein anderes, langsames Geschwindigkeitsniveau angestrebt werden, um die Dominanz des schnell durchfahrenden Kfz-Verkehrs zu Gunsten stadtraumverträglicherer Lösungen zu reduzieren. Dazu ist es erforderlich, auch bauliche nachzuvollziehen, dass ein anderes Geschwindigkeitsniveau der Zielvorstellung entspricht. Hierzu ist der Verschwenk der Straße um wenige Meter gut geeignet.

Der Verschwenk der Straße führt weiterhin zu einer Vergrößerung der zusammenhängenden Flächen des Schlossvorplatzes, was aus städtebaulichen Gründen außerordentlich wünschenswert ist.

- Magnitorwall

Eine weitere größere Lärmsteigerung um plus 1,6 dB(A) bis plus 3,8 dB(A) gegenüber dem Analysefall ergibt sich im Bereich Magnitorwall zwischen Georg-Eckert-Straße und Steinweg. Diese Zunahme ist - wie auch die erwähnte erstmalige Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auf die Umbaumaßnahmen im Bereich Theater zurückzuführen, die erstmalig ein Einbiegen von der Jasperallee in den Magnitorwall zur Parkhauszufahrt Georg-Eckert-Straße ermöglicht. Diese Fahrbeziehung ermöglicht eine Steigerung im Prognose-0-Fall (ohne ECE-Center) bereits von plus 1,4 bis 3,4 dB(A). Hieraus lässt sich absehen, dass die neu geschaffene Verkehrsbeziehung auch von anderem - nicht ECE-bedingtem Verkehr angenommen wird. Der ECE-bedingte Verkehr führt demgegenüber lediglich zu einer weiteren Zunahme von plus 0,2 bis plus 0,4 dB(A). In diesem Fall ist jedoch der Analysefall als Maßstab für die Würdigung der Lärmsteigerung anzusetzen, da ohne ECE der Straßenumbau im Bereich des Theaters wahrscheinlich in absehbarer Zeit nicht erfolgt wäre.

Der Bereich ist planungsrechtlich als Mischgebiet einzustufen, so dass auch hier auf Grund der zulässigen verschiedenen Nutzungen ein niedriger Schutzanspruch als in Wohngebieten anzusetzen ist.

Eine Außenbewirtschaftung (Café-Terrasse, Biergarten ö. ä.) der Freiflächen im Umfeld des Einkaufszentrums ist am Tage ohne besondere Einschränkungen möglich. Abhängig von der Lage und Größe derartiger Einrichtungen können bei Nutzungen in der Nachtzeit (nach 22:00 Uhr) organisatorische oder räumliche Einschränkungen erforderlich werden.

Bei einer Baustelle dieser Größenordnung wird es zumindest zeitweise während der Bauzeit zu nicht vermeidbaren Belästigungen kommen. Die Grenze des Zumutbaren für Anwohner von Baustellen ist in entsprechenden Gesetzen und Verordnungen geregelt.

In der Gesamtabwägung wird berücksichtigt, dass es sich beim Plangebiet um einen hoch verdichteten, zentralen innerstädtischen Bereich handelt. Hier wird der innerstädtische Hauptverkehr abgewickelt (Ziel- und Quellverkehr, sowie ein nicht unerheblicher Anteil Durchgangsverkehr). Die Untersuchung von Alternativen zur Verkehrsführung führte zu dem Ergebnis, dass die prinzipielle Beibehaltung des heutigen Verkehrsnetzes die in verkehrlicher, immissionsschutzrechtlicher und städtebaulicher Hinsicht verträglichere Lösung darstellt.

	<p>Da auf Grund der zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre auf den öffentlichen Straßen sowie der teilweise geplanten Straßenumbauten entweder keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für eine Lärmsanierung gemäß VLärmSchR 97 oder keine wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen erfolgt, besteht kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV). Vor dem Hintergrund der vorherigen Ausführungen wird die Lärmerhöhung angesichts der Gesamtumstände auch dann als zumutbar angesehen, wenn – wie es hier der Fall ist – von passiven Schallschutzmaßnahmen abgesehen wird.</p> <p>Hier kann nur durch allgemeine Maßnahmen der Lärminderung, z. B. im Bereich der Verkehrstechnik (Fahrbahnbeläge, Verkehrslenkung) Abhilfe geschaffen werden.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Europäischen Umgebungslärmrichtlinie (Lärminderungsplanung) werden Lärminderungspläne aufgestellt, deren Bestandteil Konflikt- und Aktionspläne sind. Diese Aktionspläne werden konkrete Maßnahmen zur Lärminderung enthalten.</p> <p>Im Falle des hochbelasteten Bohlweges können hierunter z. B. weitergehende Maßnahmen zur Verkehrslenkung fallen. Insofern ist auch in europarechtlicher Hinsicht dafür Sorge zu tragen, dass Lärmbelastungen durch Verkehr nicht gesteigert, sondern so weit wie möglich reduziert werden.</p> <p>In der Gesamtabwägung können die zusätzlichen Lärmbelastungen als mit einer geordneten Stadtentwicklung vereinbar eingestuft werden. Städtebauliche Missstände werden durch das Vorhaben nicht erzeugt.</p>
<p>Anwohner befürchten eine Verschlechterung ihrer Wohnqualität und eine Wertminderung ihrer Immobilien.</p>	<p>Das Bauvorhaben selbst sowie die umgebenden Straßen und Plätze werden eine hochwertige Gestaltung erfahren; die verkehrliche Erschließung bleibt erhalten. Rechtsvorschriften (z. B. Lärmbelastung, Abstände) werden nicht verletzt. Insgesamt entspricht die Bebauung der innerstädtischen Bebauung einer Großstadt; unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Für Teilbereiche der Bebauung an der Straße Am Schlossgarten wird die Baumaßnahme eine stärkere Verschattung bedeuten. Die Neubebauung wird jedoch die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände gegenüber der Bebauung an der Straße Am Schlossgarten einhalten. Grundsätzlich wird durch die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung eine ausreichende Belichtung und Besonnung gewährleistet. Es ist festzustellen, dass die kammartig zum Steinweg angeordnete Wohnbebauung funktional und gestalterisch mit ihren Giebelseiten auf die Nachbarschaft des Schlossparkes nicht eingeht. Die Ausrichtung der Loggien und Balkone ist auf die Zwischenräume der Gebäudescheiben konzentriert. Erhebliche und unmittelbare Einschränkungen der Belichtungssituation der Wohnnutzung in diesen Bereichen sind daher nicht zu befürchten.</p>
<p>Es wird bezweifelt, dass die Planung den Zielen der Agenda 21 entspricht.</p>	<p>Das in der Agenda 21 formulierte Leitbild hat eine nachhaltige zukunftsfähige Entwicklung zur Zielsetzung. In idealtypischer Weise sollen alle Menschen in globaler Partnerschaft zusammenarbeiten und dabei die drei Hauptsäulen soziale Gerechtigkeit, Erhalt der natürlichen Lebensgrundlage und wirtschaftlichen Wohlstand berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass für keine der in der Agenda 21 genannten Interessengruppen und ebenfalls für keinen der drei Eckpunkte Ökonomie, Soziales und Ökologie das Optimum erreicht werden kann. Das Ergebnis wird immer ein Kompromiss sein, der in einem Konsultationsprozess erreicht wurde.</p>
<p>Die unterirdischen Bau- maßnahmen des Vorhabens würden die Grundwassersituation des ge-</p>	<p>Es trifft nicht zu, dass die Auswirkungen der Bebauung auf das Grundwasser nur unzureichend untersucht worden sind und es keine Regelungen und Maßnahmen zum Schutz der anliegenden Bebauung gibt. Vielmehr ist die Situation die, dass die Untere Wasserbehörde im Vorfeld die</p>

<p>samten Bereiches negativ beeinflussen, so dass eine vermehrte Anzahl feuchter Keller, sowie die Bedrohung der Pfahlgründungen historischer Gebäude zu befürchten seien.</p>	<p>Problematik etwaiger Grundwasserauswirkungen erkannt hat und ein entsprechendes Gutachten gefordert hat, das inzwischen auch vorliegt. In diesem Gutachten werden Maßnahmen vorgeschlagen wie die Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse minimiert werden können. Im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis werden die erforderlichen Maßnahmen sowohl während der Bauphase, als auch danach (einschließlich Überwachungsmaßnahmen) geregelt werden. Negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung sind nicht zu befürchten.</p>
<p>Themenbereich Verkehr:</p>	
<p>Die Verkehrsbelastungen durch das ECE-Vorhaben werden zunehmen. Teilweise wird dies in Erschließungsstraßen auch in einiger Entfernung zum Vorhaben befürchtet. Es werden gravierende Probleme gesehen.</p>	<p>Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zu dem geplanten ECE-Center im Schlosspark Braunschweig aus 2/2003 wurde schon im Vorfeld des Bebauungsplanes der Frage der verkehrlichen Erschließung des Vorhabens nachgegangen. Dabei wurden ganz unterschiedliche Varianten einer Verkehrserschließung betrachtet und unter allen Gesichtspunkten bewertet</p> <p>Die untersuchten Varianten der Verkehrserschließung und der Verkehrsführung waren die folgenden:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Sperrung des Bohlwegs in beiden Fahrtrichtungen, Führung des Verkehrs beider Fahrtrichtungen durch den Magnitorwall. Im Magnitorwall wären in dieser Variante nicht nur massive Zunahmen der Verkehrsbelastung mit einer unlösbaren Lärmimmission aufgetreten, darüber hinaus wäre auch die benötigte Leistungsfähigkeit im Magnitorwall keinesfalls sicherzustellen gewesen.2. Sperrung des Bohlwegs in beiden Fahrtrichtungen, Führung des Verkehrs in beiden Fahrtrichtungen durch einen vierspurigen Straßentunnel unterhalb des Bohlwegs. Diese Variante wäre nicht nur aufgrund der sehr hohen Bau- und Betriebskosten (schlechter Baugrund, dauernde Belüftung ect) nicht zu finanzieren gewesen, die städtebauliche Integration der notwendigen Rampen wäre nicht einmal in Ansätzen lösbar gewesen.3. Sperrung des Bohlwegs in beiden Fahrtrichtungen, Führung des Verkehrs in Nord-Süd-Richtung über Steinweg, Magnitorwall, Georg-Eckert-Straße und Führung des Verkehrs in Süd-Nord-Richtung über den Wilhelminischen Ring. Dies hätte zum einen zu großen zusätzlichen Verkehrsbelastungen im Zuge Steinweg, Magnitorwall geführt, zum anderen wären die Umwege und die Überlastungserscheinungen im betroffenen Straßennetz der Süd Nord Relation erheblich gewesen. <p>Bei diesen drei Varianten standen dem unwidersprochenen Gewinn an Anbindung des ECE-Centers an die Innenstadt durch Aufgabe des Bohlwegs in seiner heutigen Funktion so unüberwindbare verkehrliche, immissionsschutzrechtliche und städtebauliche Nachteile und Probleme entgegen, dass von einer Detailuntersuchung abgesehen wurde.</p> <p>Weitere untersuchte Varianten waren:</p> <ol style="list-style-type: none">4. Beibehaltung der Führung des Verkehrs in südlicher Richtung auf dem Bohlweg und Verlagerung des Süd Nord Verkehrs auf den Straßenzug Georg Eckert Straße Magnitorwall, Steinweg5. Bestandsnahe Lösung mit Anpassungen im Zuge des Bohlwegs und Schaffung einer Fahrbeziehung Jasperallee - Magnitorwall. <p>Bei der Variante 4 wäre an mehreren Stellen der Umbau von Knotenpunkten zur Schaffung der notwendigen Linksabbiegebeziehungen erforderlich geworden. Die Zunahmen der Verkehrsbelastungen im Steinweg stadteinwärts um 11.000 Kfz/24 h auf 18.100 Kfz/24 h, im Magnitorwall um 7.900 Kfz/24 h auf 10.300 Kfz/24 h in der Georg Eckert Straße stadtauswärts um 7.200 Kfz/24 h auf 14.200 Kfz/24 h hätten nicht nur in diesen Straßenzügen, sondern auch an den Knotenpunkten zu unverträglich hohen Verkehrsbelastungen</p>

	<p>geführt.</p> <p>Aus diesen Gründen wurde die Variante 5 den weiteren Planungen zugrunde gelegt, da sie das vorhandene Verkehrssystem effektiv nutzt und da die durch das ECE Vorhaben induzierten Zunahmen der Verkehrsbelastungen in den einzelnen Straßenzügen minimiert werden können.</p> <p>Es ist ein Verkehrsgutachten mit Aktualisierung/Ergänzung (Oktober 2003/Juni 2004) erarbeitet worden, das auf der Basis neuester Erkenntnisse die Verkehrsbelastungen infolge des ECE-Vorhabens, aber auch infolge ohnehin in Zukunft eintretender demoskopischer Veränderungen und veränderter Verkehrsinfrastruktur. Zum letzten Punkt sei exemplarisch auf die RegioStadtBahn und die A 39 verwiesen. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens sind für das gesamte Stadtgebiet nach dem Stand der Technik Verkehrsbelastungen berechnet worden. Hierbei zeigt sich, dass mit zunehmender Entfernung vom Vorhaben ECE die Veränderungen der Verkehrsbelastung durch das Vorhaben sehr schnell abnehmen und ein Maß unterschreiten, das als werktägliche Schwankungsbreite der Verkehrsbelastung angesehen werden kann. Durch das Verkehrsgutachten lässt sich nachweisen, dass es in vielen Bereichen, anders als von den Bürgern befürchtet, zu gar keinen Veränderungen der Verkehrsbelastung durch das ECE-Vorhaben kommen wird.</p>
<p>Der Verkehr im engeren Umfeld ECE wird zusammenbrechen, zumal die heutige Verkehrsinfrastruktur noch zurückgebaut wird.</p>	<p>Durch aufwendige Mikrosimulationen des Normalwerktagsverkehrs und des Normalsamstagsverkehrs jeweils im Bereich der Spitzenstunde konnte nachgewiesen werden, dass die neue Verkehrsinfrastruktur, die für die nutzungsverträgliche Neuorientierung des Stadtraums Bohlweg erforderlich ist, keinesfalls zum Zusammenbruch des Verkehrssystems führt, sondern als leistungsfähig zu bezeichnen ist. Dies bedeutet allerdings nicht, dass während der untersuchten Spitzenstunden mit völlig störungsfreiem Verkehr zu rechnen ist. Die nachgewiesenen Stauerscheinungen am Normalwerktagsverkehr bauen sich ausnahmslos innerhalb weniger Signalumläufe wieder ab. Am Normalsamstag können in Abhängigkeit von der Auslastung der Parkhäuser Schlosspark und ECE ebenfalls Stauerscheinungen beobachtet werden, die größere Ausmaße als am Werktag annehmen (vor allem im Bereich zwischen Kennedyplatz und Bohlweg) Auch für diese Stauerscheinungen gilt, dass sie sich wieder abbauen, allerdings wird hierfür mehr Zeit benötigt. Eine Beeinflussung der Verkehrsströme am Samstag über Maßnahmen des Verkehrsmanagement oder der Parkraumbewirtschaftung (zeitlich gestaffelt) wurde nicht unterstellt, so dass die genannten Maßnahmen, die ergriffen werden sollen, zu einer entscheidenden Verbesserung der Situation beitragen werden. Aufgrund der Tatsache, dass Verkehrsbelastungen einer Stundengruppe untersucht wurde, die nur in 2 von 168 Stunden der Woche in dieser Konstellation vorliegen und die genannten Maßnahmen die zu einer Minimierung der Stauerscheinungen führen werden, kann von einem leistungsfähigen Verkehrssystem gesprochen werden. Dies gilt im Übrigen auch für das schienengebundene Verkehrssystem (SPNV). Hier konnte die Leistungsfähigkeit der Stammstrecke, die auch ohne ECE ohne Alternative ist, nachgewiesen werden.</p>
<p>Für den Bohlweg wird nach wie vor eine starke Trennwirkung befürchtet und die gute fußläufige Anbindung des ECE-Vorhabens an die übrige Innenstadt bezweifelt.</p>	<p>Gegenüber dem Zustand heute wird die Überquerbarkeit des Bohlwegs für Fußgänger durch folgende Maßnahmen entscheidend verbessert: Reduzierung der Anzahl der zu querenden Fahrstreifen von 6 auf 5. Reduzierung der Fahrstreifenbreite auf jeweils 3,00m. Verzicht auf das separate Linksabbiegegleis in die Georg Eckert Straße. Aufenthaltsflächen beidseits der Gleistrasse mit einer Breite von jeweils mindestens 2,50m. Zwei zusätzliche, signalisierte und koordinierte Fußgängerüberwege.</p>
<p>Die Anzahl der Stellplätze im ECE-Vorhaben wird</p>	<p>Der Vorhabenträger wird im Rahmen der Baugenehmigung die nach Niedersächsischer Bauordnung notwendige Anzahl von Einstellplätzen</p>

<p>vor allem vor dem Hintergrund des Wegfalls von öffentlichem Parkraum in der Tiefgarage Schlosspark und an der Straße Am Schlossgarten als zu niedrig angesehen.</p>	<p>nachweisen. Im Durchführungsvertrag wird eine Zahl von mindestens 1200 zu errichtenden Stellplätzen festgelegt. Zusätzlich dazu hat sich ein ergänzendes Verkehrsgutachten mit folgendem Ergebnis auch mit der Fragestellung des Gesamtparkplatzangebotes in der Braunschweiger Innenstadt befasst: Danach ist das Gesamtparkraumangebot in städtischen Parkbauten (die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind zu 100 % ausgelastet unterstellt) mit ECE Werktags zu 70 -75 % ausgelastet. An Samstagen kann für die Dauer von ca. 3h nach den Berechnungen des Gutachters aufgrund des hohen Zuwachses an Kunden in der Braunschweiger Innenstadt durch ECE von einer Gesamtauslastung der Parkbauten von knapp unter 100 % ausgegangen werden. Diese Auslastung kann durch geeignete Maßnahmen wie Parkraummanagement (Parkraumbewirtschaftung) und konsequente Weiterentwicklung des Parkleitsystems noch verringert werden. Diese Erkenntnisse sind auf der Basis neuester Erkenntnisse aus Braunschweiger Parkhäusern gewonnen worden. Das erwartete Verkehrsaufkommen an ausgesprochenen Spitzentagen ist zur Dimensionierung der Verkehrsanlagen nicht herangezogen werden, da eine Bemessung von Verkehrsinfrastruktur auf Spitzenlasten unwirtschaftlich ist. Die Stadt hat jedoch Erfahrung mit der Bewältigung von Spitzenlasten, auch ohne die Infrastruktur auszubauen. (z. B. Weihnachts-P+R)</p> <p>Zu betonen ist weiterhin, dass verhindert werden sollte, dass durch ein sehr großes Parkraumangebot im ECE-Vorhaben sämtliche Einkäuferströme in diesen Bereich gelenkt werden. Nicht alle Kunden von ECE sind nach den Erkenntnissen von GFK Prisma auch Neukunden der Braunschweiger Innenstadt, so dass primär die durch ECE gewonnenen Neukunden der Braunschweiger Innenstadt im ECE-Parkhaus parken können und die übrigen Kunden, die auch heute schon in Braunschweig einkaufen und parken, auch die übrigen öffentlichen Parkplätze, wie heute schon, in Anspruch nehmen. Hierdurch wird auch erreicht, dass sich der Innerstädtische Handel entlang des Fußwegs des Kunden von seinem Parkplatz zum Einkauf präsentieren kann, was bei einem überdimensionierten ECE-Parkraumangebot kaum der Fall sein dürfte.</p> <p>Insofern kann durch das Verkehrsgutachten als nachgewiesen gelten, das sowohl werktags als auch an normalen Samstagen das innerstädtische Gesamtparkraumangebot als ausreichend angesehen werden kann. Zur Vermeidung von negativen Effekten einer hohen Gesamtauslastung des Parkraums während 3 Std. am Samstag werden noch Maßnahmen (Verkehrsmanagementsystem, Parkraummanagement) ergriffen werden, die eine bessere Verteilung der Spitzenlasten über den Tag erwarten lassen.</p>
<p>Der Radverkehr ist nicht adäquat berücksichtigt worden, es sind keine Radwege vorhanden, Abstellanlagen für Fahrräder sind nicht vorhanden.</p>	<p>Im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in den darauf basierenden Ausführungsplanungen werden die geplanten Anlagen für den Radverkehr dargestellt. Die heutigen Fahrbeziehungen des Radverkehrs durch den Schlosspark können aufgrund der Bebauung nicht unverändert beibehalten werden. Es werden jedoch geeignete Routen angeboten, über die der Radverkehr die entsprechenden Ziele auch in Zukunft erreichen kann. So wird der Vorplatzbereich vom Kleinen Haus und die Straße Am Schlossgarten für Radfahrer durchgängig gestaltet werden und im Zuge der Georg-Eckert-Straße und des Bohlwegs auf der den das Einkaufszentrum umgebenden Platzflächen die uneingeschränkte Befahrbarkeit mit Fahrrädern ermöglicht werden.</p> <p>Im Falle der Sondernutzung des Schlossplatzes (als Bühne oder Veranstaltungsort) wird durch geeignete Auflagen sichergestellt werden, dass der Fußgänger- und Radverkehr nicht behindert wird. Im Stadtraum des Schlossvorplatzes ist in besonders starkem Maße an die gegenseitige</p>

	<p>Rücksichtnahme zwischen Radfahrern und Fußgängern zu appellieren. Durch das vorhandene großzügige Platzangebot für Fußgänger und für Radfahrer wird aus gestalterischen Gründen auf die separate Ausweisung von Radwegen verzichtet, wenngleich die straßenrechtliche Widmung separater Radwege im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgänger/Radfahrer ebenfalls möglich wäre.</p> <p>Es ist ein Zweirichtungsradweg in einer Breite von 2,50 m mit einem Abstand von 0,75 m zum Parkstreifen auf der Bohlweg-Westseite von Süden kommend bis zur Einmündung Langer Hof vorgesehen. An dieser Stelle soll der von Süden kommende Radverkehr durch die Straße Langer Hof geführt werden, da an der folgenden Kreuzung (Dankwardstraße/Bohlweg) dem Radverkehr nur eine signalisierte Fahrmöglichkeit mit entsprechenden Widerständen angeboten werden könnte. Aus diesem Grunde wird auf die Ausweisung eines Zweirichtungsradweges im Teilabschnitt Langer Hof/Dankwardstraße verzichtet.</p> <p>Im Bereich des Nicolaiplatzes ist für eine gemeinsame Nutzung der Flächen zwischen Fußgängern und Radfahrern ausreichend Raum vorhanden. Die Anregung, im Bereich der Ein- und Ausfahrt zum Parkhaus eine klare und eindeutig erkennbare Radverkehrsführung vorzusehen, wird aufgegriffen.</p> <p>Die Anregung, eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellanlagen vorzusehen, um das wilde Abstellen von Fahrrädern auf dem Schlossplatz und den umliegenden Plätzen zu verhindern, wird aufgegriffen. Es werden 450 Fahrradständer aufgestellt. Detailplanungen dazu sind im Zusammenhang mit der Freianlagenplanung derzeit in Arbeit.</p>
<p>Es wird befürchtet, dass während der Bauphase die Geschäfte in der Nähe der Baustelle Umsatzeinbußen erleiden werden, da sie für Kunden erschwert erreichbar seien.</p>	<p>Ein entsprechendes Baumanagement während der Bauphase wird die befürchteten Einschränkungen der Erreichbarkeit anliegender Gebäude minimieren.</p>
<p>Es wird befürchtet, dass ein Teil der Besucher des neuen Einkaufszentrums Parkplätze im Östlichen Ringgebiet beanspruchen werden, wo die Parkplatznot heute schon groß sei.</p>	<p>Es kann davon ausgegangen werden, dass nach Realisierung des ECE-Centers ein verstärkter Parkdruck auf die öffentlichen Parkplätze im Umfeld entstehen wird. Die Ausstrahlungswirkung des ECE-Centers wird auf Grund der Entfernung nicht maßgeblich in das Östliche Ringgebiet reichen.</p>
<p>Der Rückbau der Schlossparkgarage wird beklagt, sowie der Wegfall des Parkplatzes am Schlossgarten. Es wird befürchtet, dass für Anwohner und Besucher der Praxen, Geschäfte und Kanzleien am Steinweg keine Parkplätze mehr zur Verfügung stehen.</p>	<p>Ein vollständiger Erhalt der Tiefgarage Schlosspark ist nicht möglich, da zum einen eine Überbauung aus statischen Gründen nicht erfolgen kann und zum anderen Teile der Flächen für das Untergeschoss des Einkaufszentrums gebraucht werden, um hier Einzelhandelsflächen und insbesondere die gesamte Anlieferung unterzubringen. Die in der Tiefgarage Schlosspark entfallenden Stellplätze (minus ca. 595) werden zu ca. 40 % (plus 234) im Parkhaus dieses Einkaufszentrums ersetzt. Die Anwohnerparkplätze im Bereich der Straße Am Schlossgarten bleiben erhalten. Für Besucher gibt es weitere Parkplätze im Steinweg und im Parkhaus des neuen Einkaufszentrums. Darüber hinaus sind Besucherparkplätze grundsätzlich auf den privaten Grundstücken unterzubringen.</p>
<p>Es wird kritisiert, dass das Parkhaus nicht lange genug in die Nacht hinein</p>	<p>Zu der Anregung die nächtliche Parkhausnutzung betreffend werden im Rahmen des Durchführungsvertrages Regelungen getroffen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Parkhaus werktags von 7:00 Uhr bis min-</p>

<p>geöffnet sei. Damit sei es für Besucher von kulturellen Veranstaltungen, die oft erst sehr spät zu ende sind nicht nutzbar. Ebenso wird die Schließung der Museumspassage um 1:00 Uhr nachts kritisiert.</p>	<p>destens eine Stunde nach Ladenschluss geöffnet zu halten. Über diese Öffnungszeiten hinaus werden nach Eröffnung des Einkaufszentrums auf Verlangen der Stadt Teilflächen der Kfz-Stellplatzanlage mit mindestens 400 Stellplätzen zunächst probeweise für 6 Monate bis 1:00 Uhr geöffnet sein. Der Vorhabenträger bzw. Betreiber des Parkhauses und die Stadt werden nach diesem Zeitraum prüfen, ob eine Fortsetzung dieser erweiterten Öffnungszeit unter den Gesichtspunkten des Lärmschutzes, des Bedarfs (insbesondere im Hinblick auf Theaterbesucher) und der Wirtschaftlichkeit sinnvoll ist. Auf der Grundlage dieser Prüfung soll dann einvernehmlich über eine Fortsetzung oder ggf. die Änderung dieser Öffnungszeiten entschieden werden.</p> <p>Auf Anforderungen der Stadt wird der Vorhabenträger bzw. der Betreiber des Parkhauses bei besonderen Veranstaltungen das Parkhaus auch an Sonn- und Feiertagen öffnen, ohne dass der Stadt hierfür Kosten entstehen.</p> <p>Gem. Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger die Passage vom Ritterbrunnen zur Friesenstr. / Magnitorwall (Museumspassage) täglich mind. von 7:00 Uhr bis 1:00 Uhr für den öffentlichen Fußgängerverkehr geöffnet zu halten. Eine entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Stadt zugunsten der Allgemeinheit ist im Kaufvertrag bewilligt worden. Eine Öffnung darüber hinaus ist aufgrund der geringen nächtlichen Frequentierung sowie aus Sicherheits- und Kostengründen nicht vorgesehen.</p>
<p>Die Verschwenkung der Straße am Ritterbrunnen wird kritisiert. Dadurch würden einige Außenbewirtschaftungsplätze der beiden Restaurants verloren gehen. Außerdem sei der Verkehr näher an der Wohnbebauung.</p>	<p>Die Verlegung der Straße um wenige Meter erfolgt im Wesentlichen aus zwei Gründen:</p> <p>Im Bereich des Stadtraumes Bohlweg/ Schlossvorplatz soll zukünftig ein anderes, langsames Geschwindigkeitsniveau angestrebt werden, um die Dominanz des schnell durchfahrenden Kfz-Verkehrs zugunsten stadtraumverträglicherer Lösungen zu reduzieren. Dazu ist es erforderlich, auch baulich nachzuvollziehen, dass ein anderes Geschwindigkeitsniveau der Zielvorstellung entspricht. Hierzu ist der Verschwenk der Straße um wenige Meter gut geeignet.</p> <p>Der Verschwenk der Straße führt weiterhin zu einer Vergrößerung der zusammenhängenden Flächen des Schlossvorplatzes, was aus städtebaulichen Gründen außerordentlich wünschenswert ist. Durch die Straßenverlegung entfallen die Plätze für ca. 5 Tische. Im Rahmen der Umbaumaßnahmen muss eine Neuverteilung der Sitzplatzflächen vorgenommen werden. In diesem Zuge sollen zusätzliche Flächen Richtung Bohlweg angeboten werden.</p> <p>Zu den Auswirkungen auf die Lärmbelastung siehe „Themenbereich Umwelt und Erholung“.</p>
<p>Themenbereich Einzelhandel / Raumverträglichkeit:</p>	
<p>Das Projekt missachte das geltende, und vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossene „Zentrenkonzept Einzelhandel“.</p>	<p>Der Standort liegt in integrierter, zentraler Lage, vergleichbar dem Kaufhaus Galeria Kaufhof. Er entspricht den Vorgaben des geltenden Zentrenkonzeptes Einzelhandel.</p> <p>Mit der beabsichtigten Ansiedlung des ECE-Einkaufszentrums wird das übergeordnete Planungsziel verfolgt, die Einkaufsfunktion der Innenstadt Braunschweigs zu stabilisieren und damit den Tendenzen eines weiteren Zentralitätsverlustes des Oberzentrums Braunschweig - nicht zuletzt auch auf Grund umfangreicher Einzelhandelsansiedlungen im Umland - entgegenzutreten.</p>
<p>Es wird befürchtet, dass durch die Verwirklichung des Projektes sowohl der</p>	<p>Die Verträglichkeit des Vorhabens für den bestehenden Einzelhandel in Braunschweig und der Region ist vom Zweckverband Großraum Braunschweig unter den formulierten Bedingungen bestätigt worden. Damit</p>

Einzelhandel in der Innenstadt, als auch der Einzelhandel der umliegenden Gemeinden erhebliche Einbußen erleidet. Die Leerstandssituation der Innenstadt wird schon jetzt als erheblich empfunden. Eine Verschärfung dieser Situation wird befürchtet. Stichwort „Ausbluten / Verödung der Innenstadt“.

kann sichergestellt werden, dass der Bestandseinzelhandel nur im Rahmen üblicher wettbewerblicher Veränderungen tangiert ist. Mit den vielfältig strukturierten Angeboten der Braunschweiger Innenstadt und den ergänzenden Angeboten des geplanten ECE-Einkaufszentrums ist die große Chance verbunden, die oberzentrale Versorgungsfunktion Braunschweigs mit seiner Einzelhandelskompetenz zu erhalten und in der Innenstadt ein insgesamt attraktiveres Einkaufserlebnis bieten zu können.

Um eine Verödung der Braunschweiger Innenstadt zu verhindern, wird bei der Planung des Einkaufszentrums großes Augenmerk gelegt auf die Herstellung mehrerer kunden-/fußgänger-freundlicher Verbindungsachsen zwischen den Haupteinkaufslagen der Innenstadt und dem neuen Einkaufszentrum, damit ein reger Kundenaustausch gefördert wird. Um dies zu erreichen werden umfangreiche Neugestaltungen der Wege und Plätze zwischen Center und City vorgenommen, um eine sichere und attraktive Durchlässigkeit des Bohlwegs aber auch Richtung Magni-Viertel für die Kunden zu gewährleisten. Empirische Untersuchungen in Städten mit vergleichbarer räumlicher Lage beider Magnete belegen, dass bis zu rd. 60 % der Kunden Besuche von Innenstadt und Einkaufszentren miteinander koppeln. Gleichwohl wird eine neue Konkurrenzsituation entstehen, die der bestehende Einzelhandel als Herausforderung aufgreifen wird. Durch diesen Wettbewerb wird das Einzelhandelsangebot in Braunschweig eher noch an Breite und Vielfalt für die Kunden aus der Stadt und der Region gewinnen. Ein Einkaufszentrum – gleich welcher Größe – ist nicht in der Lage, die Attraktivität und Vielfalt einer gewachsenen Innenstadt abzubilden. Insofern sind die „Schloss-Arkaden“ ihrerseits auf eine lebendige, kundenorientierte Braunschweiger Innenstadt angewiesen. Die Stadt Braunschweig wird durch funktionale und gestalterische Verbesserungen - bei Bedarf auch durch gezieltes Parkraummanagement - dafür Sorge tragen, dass auch in den westlichen, dem Einkaufszentrum entfernter gelegenen Innenstadtbereichen das Risiko eines Attraktivitätsverlustes minimiert wird. Mit Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und Parkraumbewirtschaftungsmaßnahmen alleine kann jedoch evtl. fehlende Attraktivität der Warenangebote in den Geschäften nicht kompensiert werden.

Die Bewertung der Leerstandssituation in der Braunschweiger Innenstadt kann nicht monokausal begründet werden. Ebenso wenig, wie die derzeitigen Leerstände ausschließlich auf die gesamtwirtschaftliche Situation zurückzuführen sind, werden künftige Leerstände nicht einseitig auf das geplante ECE-Einkaufszentrum zurückzuführen sein. Die Leerstandsentwicklung wird vielmehr durch ein ganzes Bündel unterschiedlicher Faktoren wie beispielsweise konjunkturelle Einflüsse, branchenspezifische Nachfrageentwicklung, (mangelnde) Kundenorientierung, allgemeine wettbewerbliche Veränderungen, Geschäftsaufgaben aufgrund (familiär bedingter) fehlender Geschäftsnachfolger oder auch Mietpreisentwicklungen für Ladenlokale bestimmt. Darüber hinaus können einzelne Ladenleerstände - auch durch Umzüge bestehender Geschäfte in das Einkaufszentrum bzw. durch die neue Wettbewerbssituation – nicht ausgeschlossen werden. Zugleich ist aber auch festzustellen, dass leer gefallene Immobilien am „Damm“ in Kenntnis der Planung des Einkaufszentrums aktuell einer Nachnutzung (inklusive Neubau) zugeführt werden. Dies belegt, dass mit dem Einkaufszentrum erhebliche Investitionen Dritter stimuliert werden und Teile der Innenstadt eine neue Lagequalität erhalten.

Bezüglich der derzeit beklagten Ladenleerstände in Braunschweig hat ein Sachverständiger der BBE Köln anlässlich eines Hearings der IHK im März 2003 erklärt, dass die Innenstadt Braunschweigs im Gegensatz zu vielen anderen Innenstädten mit einer Leerstandsquote von nur 2,3 % eine sehr günstige Position aufweist.

000223

<p>Anstelle der Umsetzung des vorliegenden Vorhabens wird eine Revitalisierung von unterentwickelten Flächen innerhalb des Innenstadtrings mit Hilfe eines Investors wie ECE gefordert. Hier wird oft der Bereich Münzstraße / Schlosspassage als geeignet genannt.</p>	<p>Die Stadt bemüht sich seit Jahren, gemeinsam mit den verschiedenen Grundstückseigentümern ein Gesamtkonzept zur Entwicklung des Bereichs Münzstraße/Schlosspassage zu entwickeln. Dies ist aufgrund der zersplitterten Eigentümerstruktur bisher nicht gelungen. Die Stadt wird die Entwicklung dieses Bereiches jedoch nach ihren Möglichkeiten weiter fördern und unterstützen. Dieser Bereich wird durch das Projekt in den Mittelpunkt zweier städtischer Anziehungspunkte rücken (Platzabfolgen der hist. Altstadt und Schlossrekonstruktion mit neuer Einkaufsmöglichkeit).</p> <p>Dadurch ergeben sich vielfältige neue Chancen auch für diesen Bereich durch eine erhöhte Kundenfrequenz.</p>
<p>Methodik und Validität des Einzelhandelsgutachtens werden angezweifelt.</p>	<p>Zu geäußerten Kritikpunkten an der Validität des Einzelhandelsgutachtens hat im Rahmen des Erörterungstermins des Zweckverbandes Großraum Braunschweig am 6. Mai 2003 eine umfangreiche Auseinandersetzung mit den Gutachtenergebnissen stattgefunden. Nach Einschätzung externer Sachverständiger sind die Ergebnisse der gutachterlichen Szenarien nachvollziehbar. Bezüglich einiger nicht ad hoc auflösbarer Unstimmigkeiten hat eine Abstimmung der Eingangsgrößen und Ergebnisse zwischen GfK/ Prisma und der Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandel e. V. (BAG) stattgefunden. Auch die BAG hat die Szenarienergebnisse akzeptiert.</p> <p>Der Zweckverband Großraum Braunschweig ist bezüglich der Untersuchungsmethodik in seiner raumordnerischen Stellungnahme vom 19. Juni 2003 zu folgendem Fazit gelangt: „Die Überprüfung und Diskussion ergeben, dass die Basiszahlen als auch die Ergebnisse des Gutachtens GfK/Prisma (Februar 2003) zur Planung eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in der Braunschweiger Innenstadt keinen Anlass zur Beanstandung geben. Die Gutachtenergebnisse sind valide und können daher als Grundlage zur Prüfung der Raumverträglichkeit verwendet werden“ (vgl. ZGB, S. 4).</p>
<p>Der Sinn einer Ansiedlung zusätzlicher Verkaufsflächen, zudem in dieser Größenordnung, wird angezweifelt.</p>	<p>Bezüglich der Zentralitätsentwicklung ist festzuhalten, dass sich die Einzelhandelszentralität Braunschweigs seit Mitte der 90er Jahre – also nach dem Ende des Vereinigungsbooms - nicht zuletzt auf Grund umfangreicher Einzelhandelsansiedlungen im Umland rückläufig entwickelt hat. Damit verbunden waren entsprechende Umsatzeinbußen sowie Arbeitsplatzverluste im Einzelhandel. Vor dem Hintergrund der auch Braunschweig betreffenden Suburbanisierung hätte die Einzelhandelszentralität Braunschweigs aber prinzipiell steigen müssen. Insofern müssen Umsatzverlagerungen zu Gunsten anderer zentraler Orte konstatiert werden. Der Gutachter kommt zu dem Fazit, dass Braunschweig auch mit dem neuen ECE-Einkaufszentrum nicht die Zentralität aus Mitte der 90er Jahre wiedererlangen wird. Bestenfalls wird die derzeitige Position Braunschweigs mittelfristig stabilisiert werden können. Ohne zusätzliche Einzelhandelsanbieter oder Einzelhandelsgroßprojekte, die eine vergleichbare Magnetwirkung wie das geplante ECE-Einkaufszentrum entfalten, wird dies jedoch nicht möglich sein. Der bereits eingetretene Bedeutungsverlust Braunschweigs würde sukzessive fortschreiten und die oberzentrale Versorgungsfunktion würde dementsprechend nach und nach weiter abnehmen. Zusammenfassend muss jedoch festgestellt werden, dass bei einer Betrachtung aller relevanten Aspekte mit der Ansiedlung des ECE-Einkaufszentrums eine wesentliche Veränderung oder gar Beeinträchtigung im Zentrengefüge der Region Braunschweig nachweislich nicht zu erwarten ist.</p>
<p>Es wird bezweifelt, dass durch das Projekt neue Arbeitsplätze in Braunschweig entstehen.</p>	<p>Durch das Einkaufszentrum werden rd. 1.000 Voll-/Teilzeitarbeitsplätze geschaffen. Zusätzlich werden indirekte Arbeitsplatzeffekte bei Serviceunternehmen durch saisonale Leistungen wie z. B. technische Wartung, Planung, Inszenierung und Durchführung von Veranstaltungen, Pflege der Außenanlagen, Dekorationsarbeiten, Schneeräumung etc. ausgelöst.</p>

000224

	<p>Durch diese überwiegend kurzfristig entstehenden Nachfragen dürften Braunschweiger Unternehmen in besonderem Maße profitieren. Die geäußerte Besorgnis, dass mit dem Einkaufszentrum insgesamt mehr Arbeitsplätze im bestehenden Einzelhandel verloren gehen, als neu geschaffen werden, ist nicht begründet. Dafür müssten in der City - eine ähnliche Arbeitsplatzintensität je m² von Innenstadthandel und Center unterstellt - analog mindestens 30.000 m² Einzelhandelsfläche - das entspricht rd. 18 % der gesamten innerstädtischen Verkaufsfläche - leer fallen. Derartige Szenarien sind in keiner bundesdeutschen Stadt durch die Ansiedlung von Einkaufszentren in zentralen Lagen eingetreten. Bei genauerer Betrachtung aller beschäftigungsrelevanten Aspekte ist somit insgesamt eine positive Arbeitsplatzbilanz zu erwarten.</p>
<p>Themenbereich Kosten:</p>	
<p>Es wird behauptet das Schlossparkgrundstück sei dem Investor geschenkt worden. Dies sei eine Verschwendung von städtischem Besitz.</p>	<p>Die Anregung bzw. der Hinweis betrifft das zivilrechtliche Schuldverhältnis zwischen dem Vorhabenträger und der hier als Fiskus handelnden Stadt. Der Investor bringt wertentsprechende Gegenleistungen.</p>
<p>Die Kosten für die Schlossfassade seien zu hoch.</p>	<p>Die Kosten für den Wiederaufbau und die Rekonstruktion der Schlossfassade entsprechen den üblichen Preisen eines solchen Vorhabens.</p>
<p>Es wird kritisiert, dass für öffentliche Einrichtungen in der Schlossrekonstruktion Miete von der Stadt an den Investor gezahlt werden muss.</p>	<p>Über die Anmietung von Flächen in der Schlossrekonstruktion für öffentliche kulturelle Nutzungen wird nach Abschluss der entsprechenden Verhandlungen mit dem Investor durch die politischen Gremien entschieden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist es nicht erforderlich, Angaben für künftige laufende Kosten durch die Anmietung von Räumlichkeiten in der Schlossrekonstruktion zu machen. Bei dem hierzu erforderlichen gesonderten Beschluss der politischen Gremien sind neben den künftigen Mietkosten auch andere Aspekte zu berücksichtigen, wie z. B. die Einnahmen durch Veräußerung der bisherigen Immobilien kultureller Einrichtungen, Einsparungen durch Synergieeffekte, Einsparungen durch Verzicht auf Renovierungen der Altimmobilien, die Vorteile für die Bürger durch eine bessere Erreichbarkeit der kulturellen Nutzungen sowie eine Stärkung der Bedeutung von Kultur in Braunschweig, die auch vor dem Hintergrund der Bewerbung zur Kulturhauptstadt zu sehen ist.</p>
<p>Der Schlosspark sei gerade in den letzten Jahren mit dem Einsatz erheblicher städtischer Mittel umgestaltet worden. Eine vollständige Zerstörung dieser Parkanlage sei daher Verschwendung von Steuergeldern.</p>	<p>Zutreffend ist, dass in den vergangenen Jahren Umgestaltungsmaßnahmen des Schlossparkes stattgefunden haben, um diesen attraktiver zu gestalten. Soweit wie möglich sollen die dort investierten Werte erhalten werden wie z.B. durch die geplante Umpflanzung von Bäumen, die Sicherung und anderweitige Verwendung von Bänken, Spielgeräten, Lampen etc. Die unmittelbar im Bereich des Staatstheaters „Kleines Haus“ angelegten Platzflächen werden zum größten Teil erhalten bleiben.</p>
<p>Themenbereich Nutzungen in der Schloss-Rekonstruktion Stadtbild / Architektur:</p>	
<p>Es wird kritisiert, dass nicht bekannt ist, welche Nutzungen später genau im Bereich der Schloss-Rekonstruktion untergebracht werden können. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sei insofern nicht ausreichend bestimmt.</p>	<p>In den Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Schlosstrakt durch Planzeichenerklärung als Fläche mit Mischnutzung ausgewiesen. In der auf dem Plan befindlichen Beschreibung des Vorhabens wird ausgeführt, dass in diesem Bereich zu den öffentlichen Platzflächen hin orientiert insbesondere öffentliche Kultureinrichtungen untergebracht werden sollen, darüber hinaus andere Verwaltungs- und Büroflächen. Im Erdgeschoss und im I. Obergeschoss sollen zusätzlich Einzelhandelsnutzungen untergebracht werden.</p>
<p>Die Architektursprache</p>	<p>Die Nutzung durch öffentliche Einrichtungen mittels eines mit dem Vorhabenträger noch abzuschließenden Mietvertrages bezieht sich nur auf einen Teil des Vorhabens und steht dem Vorhabenbezogenen Be-</p>

<p>des Projekts wird aus verschiedenen Gründen abgelehnt:</p> <p>Die Schlossfassade sei unzeitgemäß und Ausdruck eines zweifelhaften Herrschaftssystems</p> <p>Die Fassade des Einkaufszentrums sei ohne Ortsbezug und in ihrer typisierten Form in ganz Deutschland zu finden.</p> <p>Der gesamte Komplex wird als völlig überdimensioniert abgelehnt.</p>	<p>bauungsplan insgesamt nicht entgegen.</p> <p>Die Überlegung, für städtische Nutzungen Räume im Schlosstrakt anzumieten, entstand während des Planverfahrens. Nach gegenwärtigem Verhandlungsstand ist die Unterbringung folgender Nutzungen geplant:</p> <p>Städtische Bibliotheken (Öffentliche Bücherei, Stadtbibliothek), Stadtarchiv, Fachbereich Kultur und Kulturinstitut, Schlossmuseum, Trauzimmer des Standesamtes.</p> <p>Die Ablehnung des Schlossbaukörpers und seiner Architektur ist als Ausdruck der persönlichen Meinung des Einwenders hinzunehmen. Dem Appell, die städtebauliche und architektonische Absicht aufzugeben, kann jedoch nicht gefolgt werden, weil damit das Gesamtkonzept aufgegeben werden müsste. Das Gesamtkonzept ist jedoch unter städtebaulichen und architektonischen Gesichtspunkten schlüssig, weil sowohl Funktion als auch städtebauliche Gestaltung sowie Architektur in einen Zusammenhang gebracht werden. Die Diskussion über den Schlossbaukörper sollte von ideologischen Vorteilen wie z. B. es würden feudalistische Herrschaftsansprüche und mangelndes Demokratieverständnis dargestellt werden, befreit werden. Das Ziel, den Schlossbaukörper stadträumlich darzustellen, kann auch mit einer Fassade erreicht werden, die Material und Struktur der Vorgängerfassade aufnimmt, im Übrigen aber in zeitgenössischer Bauweise hergestellt wird. Das Schloss wird in seinem ursprünglichen Erscheinungsbild, gemäß dem Zustand von 1920 wieder aufgebaut. Bei der Frontfassade wird es sich zu ca. 25 % um einen echten Wiederaufbau aus originalen Baufragmenten handeln. Die gesamte Fassadenstruktur wird in ihrer Plastizität korrekt wiedergegeben werden. Im Zusammenhang mit der hochwertigen Architektur der angrenzenden Bebauung wird der Schlossbaukörper als Element in ein bauliches Ensemble eingefügt.</p> <p>Die Feststellung, dass die ECE-Center typisiert und baugleich seien, kann nicht bestätigt werden. Dieses kann allein durch einen Vergleich zwischen dem ECE-Center im Bahnhof Leipzig und den Altmarktarkaden in Dresden aufgezeigt werden.</p> <p>Den Zweifeln an der Architekturqualität des Einkaufszentrums kann nicht gefolgt werden. Der zur Verwirklichung vorgesehene Entwurf eines Wettbewerbsverfahrens wurde vom Preisgericht deshalb besonders herausgestellt, weil die Architekturaufgabe, eine große Baumasse in eine sehr unterschiedlich strukturierte städtebauliche Situation einzufügen, sehr gelöst wurde.</p> <p>Mit der Baumasse wird zwischen den Baublöcken Steinweg/Am Schlossgarten, Kleines Haus des Staatstheaters und Friesenstraße, Nordrand des Magniviertels und Westseite Bohlweg ein Freiraum gefüllt, der im Zusammenhang mit den vorhandenen, den Stadtgrundriss bildenden Baumassen eine Lücke im Stadtkörper darstellt. Mit den Rändern dieser Baumasse werden an der Straße Am Schlossgarten, am Platz vor dem Kleinen Haus des Staatstheaters, an der Friesenstraße und an der Georg - Eckertstraße sowie Bohlweg und Ritterbrunnen baulich gefasste Platz- und Straßenräume geschaffen, die für den gesamten baulichen Stadtkörper der Innenstadt typisch sind. Nach dem Ergebnis des Architekturwettbewerbs ist die Einfügung der Baumasse in den Stadtkörper als gelungen zu betrachten, weil spannungsvolle Straßen- und Platzräume geschaffen werden.</p>
<p>Es wird kritisiert, dass in der Schlossrekonstruktion kommerzielle Nutzungen vorgesehen sind.</p>	<p>Um das Projekt wirtschaftlich betreiben zu können, ist es nötig, auch in untergeordnetem Umfang Flächen für die kommerzielle Nutzung in der Schlossrekonstruktion vorzuhalten.</p> <p>Innerhalb des Gebäudes findet eine klare räumliche Trennung der kom-</p>

	<p>merziellen und öffentlichen Bereiche statt. So wird der befürchteten Vereinnahmung und Kommerzialisierung von öffentlichen Einrichtungen entgegengewirkt. Zudem ist es als Chance und Potenzial zu sehen, diese Einrichtungen und kulturellen Freiräume im unmittelbaren Zentrum der Stadt etablieren zu können, als Bereicherung und Gegenpol zu den kommerziellen Nutzungen.</p>
<p>Es wird bedauert, dass das Areal des Schlossparks zum großen Teil privatisiert wird. Ein öffentlicher Raum geht verloren. Der Stadt Braunschweig geht damit auch ein wichtiger Raum für kulturelle Veranstaltungen verloren.</p>	<p>Ein Teil des bisherigen öffentlichen Raumes „Schlosspark“ wird privatisiert. Um diese privaten Bereiche herum bleiben jedoch urban gestaltete, öffentliche Bereiche bestehen. Zudem gibt es ein Gehrecht für die Allgemeinheit durch das Einkaufszentrum hindurch.</p> <p>Die Funktion des Schlossparks als Aufenthaltsbereich und Freiraum für Außenveranstaltungen kann teilweise von den im Zusammenhang mit dem Projekt zu schaffenden neuen Plätzen am Ritterbrunnen und am Bohlweg übernommen werden.</p>
<p>Das Projekt füge sich nicht in die bestehende Stadtstruktur ein und zerstöre bestehende Blick- und Sichtbeziehungen.</p>	<p>Ein wesentlicher Bestandteil des Gesamtkonzeptes ist eine Integration des Einkaufszentrums in die Innenstadt durch eine optimale Anbindung. Konkret wird zurzeit im Auftrag der IHK ein „Leitbild zur städtebaulichen Aufwertung der gesamten Innenstadt“ erarbeitet. Auf dieser Basis sollen nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan detailliertere Planungen zur Vernetzung des Einkaufszentrums mit den bisherigen Frequenzschwerpunkten in der Innenstadt erarbeitet werden. Die Konzentration liegt dabei auf der Gestaltung der Ost-West-Achsen Bohlweg/Tunnel/Damm, Langer Hof/Platz der Deutschen Einheit/Domplatz und Steinweg/Dankwardstraße unter jeweiliger Querung der Münzstraße, ebenso wie auf der Anbindung von Galeria-Kaufhof und Magniviertel. Bei den angesprochenen Sichtbeziehungen handelt es sich nicht um stadtbaukünstlerisch gewollte städtebauliche Gestaltungselemente, sondern um Phänomene, die sich aus den Folgen der Zerstörung der historischen Stadtstruktur im 2. Weltkrieg und die Folgenutzung des Schlossstandortes mit seinem baulichen Umfeld als Grünfläche ergeben haben. Es ist zu erwarten, dass sich nach Verwirklichung des Bauvorhabens mit seiner differenziert auf unterschiedliche Platz- und Straßensituationen eingehenden Baumasse neue städtebauliche Sicht- und Raumerlebnisse einstellen werden.</p>
<p>Das städtebauliche Gutachten und die ihm zu Grunde liegende Methodik wird kritisiert.</p>	<p>Das städtebauliche Gutachten von Herrn Professor Ackers und die ihm zugrunde liegende Untersuchungsmethodik wird kritisiert, ohne eine Alternative aufzuzeigen. Für städtebauliche Untersuchungen gibt es kein Grundsatzmodell, sondern nur spezielle, auf den Einzelfall bezogene fachliche Betrachtungsweisen. Das Gutachten von Herrn Professor Ackers ist der Öffentlichkeit nicht vorenthalten worden, sondern es wurde in mehreren Gremien vorgetragen und in gedruckter Form der breiten Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. In dem genannten städtebaulichen Gutachten von Prof. Ackers sind die angesprochenen und geforderten großräumlichen Zusammenhänge der Gesamtstadt berücksichtigt worden. So wurden z. B. explizit wichtige Wegebeziehungen zu anderen Stadtteilen und sonstigen wichtigen Punkten im städtischen Gefüge mit dem städtebaulichen Entwurf in Einklang gebracht. Das Gutachten ist nachvollziehbar und in sich schlüssig.</p>
<p>Werbeanlagen werden im Bereich der Schlossrekonstruktion als unpassend und der historischen Bedeutung des Gebäudes für unangemessen gehalten.</p>	<p>Die Festsetzungen für Werbeanlagen im Kerngebiet als Ausnahme bringen zum Ausdruck, dass die architektonisch anspruchsvolle Fassadengestaltung im Prinzip von Werbeanlagen freigehalten werden soll. Da es sich jedoch um ein Gebäude mit vielfältigen Nutzungen handelt, muss auf dem Ausnahmewege die Kenntlichmachung dieser Nutzungen möglich sein.</p>