



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Einkaufszentrum Schlosspark

IN 220

Begründung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Rechtsgrundlagen | 2 |
| 1.1 | Gesetzliche Planungsgrundlagen | 2 |
| 1.2 | Regional- und Landesplanung | 3 |
| 1.3 | Flächennutzungsplan | 3 |
| 1.4 | Bebauungspläne | 4 |
| 1.5 | Sanierungsgebiet | 5 |
| 2 | Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes | 5 |
| 3 | Beschreibung des Vorhabens | 6 |
| 4 | Raumordnungsziele und Abstimmungsgebot | 7 |
| 4.1 | Einhaltung der Raumordnungsziele | 7 |
| 4.2 | Interkommunales Abstimmungsgebot | 10 |
| 5 | Überblick über die wichtigsten Belange | 11 |
| 6 | Begründung der Festsetzungen | 16 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 17 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise | 20 |
| 6.3 | Mit Rechten zu belastende Flächen | 23 |
| 6.4 | Öffentliche Verkehrsflächen | 23 |
| 6.5 | Ver- und Entsorgung | 29 |
| 6.6 | Grünordnung | 30 |
| 6.7 | Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 33 |
| 7 | Umweltbericht | 34 |
| 7.1 | Einleitung/Rechtsgrundlagen/Inhaltsübersicht | 34 |
| 7.2 | Beschreibung des Planvorhabens | 35 |
| 7.3 | Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes | 35 |
| 7.4 | Mit Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartende Auswirkungen auf die Umwelt | 44 |
| 7.5 | Umweltrelevante Maßnahmen gemäß UVPG und § 1 a BauGB | 49 |
| 7.6 | Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a BauGB | 50 |
| 7.7 | Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Sinne der Eingriffsregelung gemäß § 19 BNatSchG | 50 |
| 7.8 | Berücksichtigung der Umweltauswirkungen in der Abwägungsentscheidung | 52 |
| 7.9 | Zusammenfassung des Umweltberichtes | 54 |
| 8 | Zusammenstellung wesentlicher Daten | 57 |
| 9 | Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes | 57 |
| 10 | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen | 59 |
| 11 | Außer Kraft tretende Bebauungspläne | 59 |
| 12 | Nicht berücksichtigte Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, der anerkannten Naturschutzverbände und Sonstiger | 60 |

1.1 Gesetzliche Planungsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl. I 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Neufassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Neufassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921)

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

in der Fassung vom 11. April 1994 (Nds. GVBl. S. 155, 267), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2003 (Nds. GVBl. S. 39)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

in der Neufassung vom 22. August 1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Februar 2004 (Nds. GVBl. S. 63)

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

in der Fassung vom 2. März 1994 (Nds. GVBl. S. 130) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2002 (Nds. GVBl. S. 738)

1.2 Regional- und Landesplanung

Die Stadt Braunschweig ist gem. Niedersächsischem Landesraumordnungsprogramm 1994 (LROP) als Oberzentrum der Region (seit 2002 im oberzentralen Verbund mit Wolfsburg und Salzgitter) festgelegt und hat somit einen übergeordneten Versorgungsauftrag. Innerhalb des oberzentralen Verbundes kommt der Stadt Braunschweig aufgrund des hier vorhandenen Potenzials eine herausgehobene Stellung zu. Mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ hat Braunschweig für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen auch über den Ordnungsraum hinaus wesentliche Bedeutung (LROP, C 1.4 01). Unter C 1.4 01 legt das LROP außerdem fest, dass in Ordnungsräumen „solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen (sind), die die Leistungsfähigkeit der Ober- und Mittelzentren als Wirtschafts- und Dienstleistungszentren erhalten und verbessern, für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen – auch über die Ordnungsräume hinaus – sowie für die Sicherung und Schaffung zukunftsbeständiger Arbeitsplätze wesentliche Bedeutung haben“. Nach B 6 03 LROP haben Oberzentren die Aufgabe zentrale Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf bereitzustellen. Dabei erfüllen Orte höherer Stufe zugleich auch die Versorgungsaufgaben nachrangiger Zentraler Orte. Mit der im Dezember 2002 in Kraft getretenen Änderung und Ergänzung des Landesraumordnungsprogramms werden in Teil II unter C 1.6 03 die Ziele der Raumordnung zu Einzelhandelsgroßprojekten neu formuliert.

1.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1978, zuletzt geändert am 15. Dezember 2003, stellt den Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ dar. Zudem sind im wirksamen Flächennutzungsplan eine Trasse für den unterirdischen Schienennahverkehr und eine Richtfunktrasse, in deren Bereich eine Bauhöhe von 60 m zulässig ist, dargestellt.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, aber die Planungsziele den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen, wird dieser im Parallelverfahren geändert. In der 77. Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher im westlichen Bereich eine „gemischte Baufläche“, die u. a. den Bereich der geplanten Schlossrekonstruktion umfasst, und im östlichen Bereich eine „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dargestellt. Die Trasse für den unterirdischen Schienennahverkehr und die Richtfunktrasse sind nicht Gegenstand der Änderung und bleiben unangetastet. Die Trasse wird aus Kostengründen nicht weiterverfolgt und durch das Konzept RegioStadtBahn ersetzt. Die inzwischen durch übergeordnete Planungen überholten Nahverkehrsdarstellungen werden im Rahmen der bevorstehenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im gesamten Netzzusammenhang überarbeitet.

Die Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entwickeln sich somit aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

1.4 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich acht rechtskräftige Bebauungspläne:

1. Bebauungsplan **IN 1** Wallringplan aus dem Jahre 1939
Dieser Bebauungsplan gilt in Teilbereichen des Geltungsbereiches IN 220, die nicht durch neuere Bebauungspläne überlagert werden. Er setzt im Wesentlichen im Bereich des Wallringes Grün- und Wasserflächen fest.
2. Bebauungsplan **IN 148** aus dem Jahre 1967
Dieser Bebauungsplan setzt für den Bereich der Bohlwegwestseite zwischen Dankwardstraße und Langer Hof eine öffentliche Verkehrsfläche fest.
3. Bebauungsplan **IN 177** vom 19. Oktober 1962
Dieser Bebauungsplan setzt für den Schlosspark öffentliche Grünfläche, Erholungsfläche fest. Die Anwendbarkeit ist zum Teil nicht geklärt.
4. Bebauungsplan **IN 179** vom 14. Juli 1972
Dieser Bebauungsplan umfasst den Bereich zwischen Bohlweg und Georg-Eckert-Straße. Der Bereich Galeria Kaufhof ist als Kerngebiet festgesetzt. Zudem ist die vorhandene Tiefgarage mit zwei Tiefgeschossen und darüber eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage Bestandteil des Bebauungsplanes.
5. Bebauungsplan **IN 180** vom 10. Dezember 1974
Dieser Bebauungsplan setzt für die Georg-Eckert-Straße eine öffentliche Verkehrsfläche fest.
6. Bebauungsplan **IN 182** vom 11. November 1980
Dieser Bebauungsplan umfasst den Bereich zwischen Magnitorwall, Am Schlossgarten und Ritterbrunnen und trifft im nördlichen Bereich Festsetzungen für Parkplätze in zwei Ebenen, im östlichen Bereich ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schauspielhaus und der übrige Bereich ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.
7. Bebauungsplan **IN 210** Ackerhof Ost aus dem Jahre 2000
Dieser Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich des IN 220 für die Georg-Eckert-Straße öffentliche Verkehrsflächen fest.
8. Bebauungsplan **IN 214**, Steinwegpassage vom 29.04.2002
Dieser Bebauungsplan umfasst den Bereich zwischen Steinweg, Ritterbrunnen und Bohlweg und setzt für den Ritterbrunnen und den Bohlweg sowie für die Vorbereiche der Gaststätten zwischen Ritterbrunnen und Bohlweg öffentliche Verkehrsflächen fest.

Im Geltungsbereich B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich ein rechtskräftiger Bebauungsplan:

9. Bebauungsplan **HO 17**, aus dem Jahre 1978
Dieser Bebauungsplan setzt im Wesentlichen öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportanlage, sowie Vereinsgebäude und Stellplätze für die Sportanlage fest.

1.5 Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berührt in Teilflächen den nordöstlichen Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ägidien/Magni“. Die Sanierungssatzung wird nicht aufgehoben, jedoch soll der Sanierungsvermerk auf den innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegenden Sanierungsgrundstücken gelöscht werden.

Der Vorplatz des Kleinen Hauses und die Friesenstraße nördlich der Georg-Eckert-Straße wurden mit Hilfe von StBauFG-Mitteln neugestaltet unter der Berücksichtigung der historischen Bezüge. Die Umgestaltungsmaßnahmen entsprechen den Sanierungszielen für das Sanierungsgebiet Innenstadt und wurden vom Rat der Stadt Braunschweig beschlossen. Der Freiflächenplan, der als Ergebnis des Wettbewerbes umgesetzt werden soll, tangiert diese Baumaßnahmen teilweise.

2 Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Stadt Braunschweig beabsichtigt seit längerem, die seit Jahrzehnten im Innenstadtbereich städtebaulich unbefriedigende Situation des Areals „Schlosspark/Bohlweg/Ritterbrunnen/Georg-Eckert-Straße“ zu ordnen.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die Grundlage für eine optimale Verknüpfung städtebaulicher Ziele. Für wirtschaftliche Investitionen, verkehrliche, freiraumgestalterische sowie denkmalpflegerische Belange werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen mit dem Ziel, Braunschweig als Oberzentrum mit übergeordnetem Versorgungsauftrag zu sichern und nachhaltig zu stabilisieren.

Der Bebauungsplan soll zu diesem Zwecke die Errichtung eines Einkaufszentrums durch den privaten Investor Kommanditgesellschaft PANTA Vierunddreißigste Grundstücksgesellschaft mbH & CO ermöglichen.

Die äußere Gestaltung geschieht in einer wettbewerblich ermittelten – architektonisch hochwertigen – Art und Weise, die dem Gebiet des im Krieg zerstörten Residenzschlosses ein neues Gepräge und eine nicht hoch genug einzustufende optische Aufwertung bringt.

Die damit einhergehende Rekonstruktion des Schlosses macht Geschichte für die Bürger wieder erfahrbar und nutzt die Mittel heutiger Bauarchitektur im Sinne der Denkmalpflege. Damit wird eine hochwertige Verbindung zwischen dem funktionalen Einkaufszentrum und dem historisch geprägten Baukörper hergestellt. Das Vorhaben bedeutet zugleich die Wiederherstellung der Schlosssituation am historischen Standort des Mitte des 19. Jh. errichteten Schlosses. Das Vorhaben ist damit eingebettet in die jahrzehntelangen Bemühungen der Stadt, die historischen Standorte, wie Burgplatz, Alte Waage, Magniviertel, Ägidien zu rekonstruieren bzw. zu erhalten.

Im Zuge der Realisierung des Einkaufszentrums soll darüber hinaus die seit Jahrzehnten bestehende städtebaulich unbefriedigende Situation des Bereichs Schlosspark/Bohlweg/ Ritterbrunnen/Georg-Eckert-Straße gelöst werden. Die bisher bestehenden Mängel im Straßenraum und in der Verkehrsführung werden behoben und die innerstädtische Erschließung optimiert.

Die nach Abriss des Residenzschlosses entstandene Freifläche, die als öffentliche Grünfläche hergerichtet wurde, soll nunmehr einer dem Innenstadtbereich angemessenen und wirtschaftlich wünschenswerten Nutzung zugänglich gemacht werden. Der an diesem Standort eintretende Verlust an Grünfläche, die lediglich einen Anteil von 10,44 % der innerhalb der Okerumflut vorhandenen sonstigen Grün- und Parkanlagen und nur 0,68 % der sonstigen Grün- und Parkanlagen im Gebiet der Stadt Braunschweig umfasst, ist relativ wenig und wird über entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sowie ohnehin durch die nahen Wallanlagen kompensiert.

Da das Parkareal auch unter ordnungspolitischen Gesichtspunkten für die Sicherheit der Bürger nicht unbedenklich ist, rundet das Bauvorhaben auch insoweit die Zielvorstellungen der Stadt ab.

3 Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger plant auf dem Areal des Braunschweiger Schlossparks die Errichtung eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums, dem die Rekonstruktion des Braunschweiger Residenzschlosses angelagert ist. Geplant ist die Rekonstruktion der Nord-, Süd- und Westfassadenseiten an historischer Stelle.

Dieser im Westen liegende Baukörper der Schlossrekonstruktion ist mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 13.360 m² geplant. Hier sollen zu den öffentlichen Platzflächen hin orientiert insbesondere öffentliche Kultureinrichtungen, wie z. B. Bibliothek, Kulturinstitut und Stadtarchiv untergebracht werden, darüber hinaus andere Verwaltungs- und Büroflächen. Ferner sollen in den rückwärtigen Bereichen des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses Einzelhandelnutzungen untergebracht werden. Dieser Baukörper wird mit dem Einkaufszentrum verbunden durch eine zweigeschossige Halle mit Glasdach im Bereich des ehemaligen Innenhofes des Residenzschlosses.

Die drei Einzelhandelsebenen (Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss) des Einkaufszentrums haben eine Bruttogeschossfläche von ca. 42.600 m² und weisen jede eine ca. 150 m lange überdachte Einkaufspromenade auf, zu welcher sich ca. 120 - 150 Einzelhandelsgeschäfte sowie einzelhandelsnahe Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe orientieren.

Insgesamt beinhaltet der gesamte Komplex max. 30.000 m² Verkaufsfläche zuzüglich max. 3.500 m² Nutzfläche für Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe.

Auf drei Ebenen oberhalb der Einzelhandelsgeschosse des Einkaufszentrums können insgesamt ca. 1.200 Stellplätze errichtet werden. Davon sind 234 Stellplätze ein teilweiser Ersatz für die durch den Rückbau der Tiefgarage Schlosspark entfallenden 595 Parkplätze.

Das geplante Einkaufszentrum wird über sechs Eingänge verfügen. Ein Zugang ist der Portikus des rekonstruierten Schlosses zum Bohlweg, der direkt in die dahinter liegende Halle mit Glasdach und von dort in die Einkaufspromenaden überleitet. Ein weiterer wichtiger Zugang wird am neu geschaffenen Ritterbrunnenplatz angeordnet. Dieser ist gleichzeitig der westliche Zugang zur Durchquerung des Einkaufszentrums in Richtung Museumstraße. Weitere Zugänge befinden sich im Süden gegenüber dem „Magniviertel/Ackerhof“ sowie im Norden an beiden Seiten der „Theaterpassage“.

Die vertikale Verbindung unter den Einzelhandelsebenen erfolgt über Rolltreppen- und Aufzugsanlagen, die vom Untergeschoss bis in die Parkdecks reichen. Die Büro- und sonstigen Flächen im Bereich der Schlossrekonstruktion erhalten eigene, vom Einkaufszentrum unabhängige Zugänge mit Treppenhäusern und Aufzugsanlagen.

Der Autofahrer erreicht das Einkaufszentrum über eine doppelläufige Spindel mit einer Zufahrt am „Ritterbrunnen“/ Ausfahrt „Am Schlossgarten“ sowie über eine Rampe im Bereich der Georg-Eckert-Straße. Beide Erschließungen führen zu den Dachparkplätzen. Die Anlieferung erfolgt über eine Zu-/Abfahrt im Norden über die Straße „Am Schlossgarten“. Dort führt eine Rampe in das Untergeschoss zu einem zentralen unterirdischen Anlieferhof.

Die Geschäfte sowie die Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen des Einkaufszentrums werden zwischen 09:00 Uhr morgens und 20:00 Uhr abends geöffnet sein. Als Durchwegung des Einkaufszentrums vom Bohlweg/Ritterbrunnen in Richtung Osten ist die „Museumspassage“ geplant, die zwischen 07:00 Uhr morgens und 01:00 Uhr nachts für die Allgemeinheit geöffnet sein wird. Die Stellplätze in den drei Parkplatzebenen über dem Einkaufszentrum sind werktags von 07:00 Uhr bis mindestens eine Stunde nach Ladenschluss geöffnet und werden an das städtische dynamische Parkleitsystem angeschlossen.

Ziel der Platzgestaltungen ist eine Großzügigkeit, die mit einheitlichen und einprägsamen Mitteln dem bunten Treiben der Einkaufspassagen mit Ruhe begegnet. Zudem soll jede Platz- und Straßensituation ein ihr eigenes Thema erhalten, welches sich auf die anschließenden bestehenden Stadträume bezieht.

Durch Verwendung weniger und bereits in Braunschweig vorhandener Materialien sollen die Plätze und Straßenräume um das Einkaufszentrum diese Einheitlichkeit und Ruhe erhalten: Es ist geplant, alle Platzflächen mit einheitlichem Material zu belegen. Der Platz zwischen der Westfassade der Schlossrekonstruktion und Bohlweg soll mit einem anderen Material, z. B. größeren Platten, belegt werden. Diese Platzfläche, Schlossplatz genannt, soll als Bühne und Veranstaltungsort dienen und mit einer dieser Nutzung entsprechenden Beleuchtung ausgestattet werden.

4 Raumordnungsziele und Abstimmungsgebot

4.1 Einhaltung der Raumordnungsziele

Das beabsichtigte Vorhaben entspricht den raumordnerischen Zielsetzungen nach § 4 Abs. 1 ROG sowie dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB. Die unter Nr. 1.2 genannten Maßgaben des Nds. Landesraumordnungsprogramms werden bei der Realisierung des Vorhabens eingehalten.

Dies gilt insbesondere für die in der Fassung vom Dezember 2001 in Teil II unter C 1.6 03 erwähnten Ziele der Raumordnung, soweit sie Einzelhandelsgroßprojekte betreffen. Dort heißt es:

„Neue Flächen für den großflächigen Einzelhandel sind den jeweiligen Zentralen Orten zuzuordnen. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel ist interkommunal abzustimmen.“

Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel sowie die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Sie sind in das ÖPNV-Netz einzubinden.

Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen. Ausgeglichene Versorgungsfunktionen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Die Stadt Braunschweig nimmt innerhalb des oberzentralen Verbundes mit Wolfsburg und Salzgitter wegen ihres vorhandenen Versorgungspotenzials die Vorrangstellung ein. Im Zentrum der Stadt sind standortmäßig die optimalen Bedingungen.

Das historisch gewachsene und sich fortlaufend entwickelnde Oberzentrum Braunschweig mit seiner lokalen und regionalen Ausstrahlung bietet in der Region allein die Voraussetzungen, die die Verwirklichung eines derartigen Projektes ermöglichen.

Der Zweckverband Großraum Braunschweig (im Folgenden: ZGB) hat als zuständige Untere Landesplanungsbehörde (§ 2 des Gesetzes über die Bildung des Zweckverbandes Großraum Braunschweig i. V. m. § 24 Abs. 2 NROG) – nach raumordnerischer Abstimmung – die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen des geltenden Landesraumordnungsprogramms bestätigt. Diese positive Bewertung fußt u. a. auf einem in sich schlüssigen, von der Stadt Braunschweig im Rahmen der raumordnerischen Prüfung beauftragten Einzelhandelsgutachten der GfK Prisma/Hamburg.

Der Untersuchungsrahmen des Gutachtens wurde vorab mit der Unteren Landesplanungsbehörde, der IHK Braunschweig und dem Unternehmerverband Einzelhandel im Regierungsbezirk Braunschweig abgestimmt. Dabei wurde der ganze Einzugsbereich in die Untersuchung einbezogen, die großen Mittelzentren und benachbarten Oberzentren sowie die zwei nächstliegenden Grundzentren wurden exemplarisch einer vertieften Untersuchung unterzogen. Außerdem wurde die Annahme getroffen, das geplante Hersteller-Direktverkaufszentrum (DOC) in Wolfsburg sei am Markt und deshalb bei der Marktuntersuchung zu berücksichtigen. Es ist nicht erkennbar, dass die Stadt Wolfsburg von der beabsichtigten Realisierung dieses Vorhabens Abstand nimmt.

Zusammenfassend beurteilt der ZGB die raumordnerische Situation wie folgt:

„Eine wesentliche Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung ist nicht festzustellen. Gleichwohl werden Beeinträchtigungen des innerstädtischen Einzelhandels in Braunschweig selbst aber auch in den benachbarten Mittelzentren erwartet, ohne jedoch die Zentralitätsfunktionen zu verletzen.“

“Beurteilungsgrundlage für die landesplanerische Stellungnahme sind die Grundsätze der Raumordnung gemäß § 2 Absatz 2 Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) i. d. F. v. 25. August 1997 und die Ziele C 1.6 03 Sätze 1 – 7 des Landes-Raumordnungsprogramm in der Fassung der Änderung und Ergänzung 2002 [LROP 2002].

Danach bestimmt sich der zulässige Umfang neuer Flächen aus dem zentralörtlichen Versorgungspotential, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. Das hieraus abzuleitende Rücksichtnahmegebot verlangt eine kritische Auseinandersetzung mit der Handelssituation in Braunschweig und dem Einzugsbereich. Rückläufige Bevölkerungszahlen, stagnierendes oder sinkendes Kaufkraftpotenzial und eine ohnehin gesättigte Marktsituation in der Region lassen nur eine diesen Gegebenheiten angepasste Modernisierung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsangebotes im Oberzentrum Braunschweig zu. Das Vorhaben wird dem Grundsatz einer nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung gem. § 2 Absatz 2 Ziffer 2 ROG und dem Ziel C 1.6 03 Satz 2 LROP – Änderung und Ergänzung 2002 nur dann gerecht, wenn es die innergemeindliche Zentrenstruktur (Braunschweiger Innenstadt) nicht überproportional belastet und die Verwirklichung ausgeglichener Versorgungsstrukturen in den Nachbarstädten nicht erschwert.

Da die Stadt Braunschweig als Oberzentrum einen übergeordneten Versorgungsauftrag hat, kann das Ziel zur Herstellung ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung erreicht werden, wenn unter Beachtung des Rücksichtnahmegebots eine angemessene Reduzierung der Verkaufsfläche des Vorhabens für die innenstadtrelevanten Kernsortimente Textil/Bekleidung/Schuhe/Lederwaren im nachfolgenden Bauleitplanverfahren erörtert wird.“

Nach der raumordnerischen Stellungnahme des ZGB ist davon auszugehen, dass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht, das Kongruenzgebot gewahrt und eine wesentliche Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung nicht feststellbar ist.

Der Hinweis auf eine angemessene Reduzierung der Verkaufsfläche für die genannten innenstadtrelevanten Kernsortimente lässt unter Berücksichtigung sämtlicher Ausführungen in der Stellungnahme des ZGB nicht den Schluss einer Verletzung raumordnerischer Erfordernisse zu.

Die von dem ZGB als ein Mittel zur Ausübung nachbargemeindlicher Rücksichtnahme angesprochene Reduzierung des innenstadtrelevanten Kernsortiments gefährdet das städtebauliche Ziel der Stadt Braunschweig, Kundenströme in ihre Innenstadt zu lenken. Das weitere Fortschreiten einer Subzentrenbildung ist für die Stabilisierung der Stellung Braunschweigs als Einkaufsschwerpunkt kontraproduktiv. Dies widerspricht nicht nur den städtebaulichen Intentionen der Stadt, sondern auch den raumordnerischen Forderungen, nach denen Versorgungspotenziale zentral zu installieren sind.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Braunschweig bereits geraume Zeit vor der Überlegung, das Vorhaben im Innenstadtbereich anzusiedeln, 1989 ein Zentrenkonzept Einzelhandel entwickelt und fortgeschrieben hat. Dabei wurde das Augenmerk verstärkt auf den Attraktivitätserhalt der Innenstadt gelegt, um ihre Funktion auch vor dem Hintergrund der Entwicklungen in den umliegenden Zentren der Region zu sichern.

Seit Mitte der 90er-Jahre hat sich die Einzelhandelszentralität Braunschweigs nicht zuletzt auf Grund umfangreicher Einzelhandelsansiedlungen im Umland rückläufig entwickelt. Damit verbunden waren entsprechende Umsatzeinbußen sowie Arbeitsplatzverluste im Einzelhandel. Vor dem Hintergrund der auch in Braunschweig eingetretenen Suburbanisierung hätte die Einzelhandelszentralität Braunschweigs aber prinzipiell steigen müssen. Insofern müssen Umsatzverlagerungen zu Gunsten anderer zentraler Orte konstatiert werden. Der Gutachter GfK PRISMA hat mit der Realisierung der Schloss-Arkaden im „Moderate Case“ (= mittlere Variante) (Berechnungsbasis ist die realistischere anzunehmende Umsatzleistung des Vorhabens) ein Umsatzplus von 82 Mio. € p.a. prognostiziert.

Trotz dessen kommt er zu dem Fazit, dass auch damit Braunschweig nicht wieder jene Zentralität wird erlangen können, die die Stadt Mitte der 90er-Jahre innegehabt hat. Auch dadurch wird deutlich, dass mit dem neuen Einkaufszentrum bestenfalls die derzeitige Position Braunschweigs mittelfristig stabilisiert werden könnte, jedoch keine wesentlichen Veränderungen oder gar Beeinträchtigungen im Zentrengefüge der Region Braunschweig zu erwarten sind. Die Zentralitätsfunktion aller untersuchten Zentren wird sich nicht wesentlich verändern.

Die vom Gutachter ermittelten Umverteilungsquoten liegen bis auf zwei Ausnahmen allesamt deutlich unter der 10 %-Marke (vgl. OVG Lüneburg, Beschl. v. 31. Oktober 2000 - 1 M 3407/00 - unter Bezugnahme auf OVG Brandenburg, Beschl. v. 16. Dezember 1998 - 3 B 116/98 -, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 154 unter Hinweis auf OVG Münster, Beschl. v. 5. September 1997 - 7 A 2902/93 -, NVwZ 1998, 717 = BauR 1998, 309; Faustformel: mindestens 10 v. H.; Thür. OVG, Beschl. v. 23. April 1997 - 1 EO 248/97 -, DÖV 1997, 791 = UPR 1997, 376; etwa 30 v. H.; OVG Greifswald, Beschl. v. 30. Juni 1999 - 3 M 144/98 -, NVwZ-RR 2000, 559, 561: 10 bis 30 v. H.). Der Gutachter schließt lediglich für Braunschweig eventuelle Ladenschließungen nicht aus. Für die neun betrachteten Umlandstädte ist jedoch angesichts der teilweise (sehr) geringen Umsatzumverteilungsvolumina davon auszugehen, dass es hier kaum durch die Centerentwicklung zu Ladenschließungen kommen dürfte. Durch das Vorhaben sind somit weder städtebaulich noch raumordnerisch relevante negative Auswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nicht nur das im Gutachten vom Februar 2003 untersuchte Nutzungskonzept, sondern auch die vier ergänzend untersuchten Variationsmöglichkeiten aus Gutachtersicht allesamt als regionalverträglich in punkto möglicher anzunehmender Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in Braunschweig sowie den neun ausgewählten Umlandstädten/-gemeinden einzustufen sind.

Dem Rücksichtnahmegebot wird mit der Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche und einer Beschränkung einzelner Warengruppen durch textliche Festsetzungen entsprochen (s. Nr. 6.1.1).

4.2 Interkommunales Abstimmungsgebot

Die Stadt Braunschweig hat das interkommunale Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 BauGB beachtet. Das interkommunale Abstimmungsgebot als spezieller Anwendungsfall des allgemeinen Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 6 BauGB soll die Nachbargemeinden nur vor unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art bewahren, welche auch bei Abwägung mit gegenläufigen Interessen anderer Gemeinden nicht zurücktreten müssen. Je gewichtiger das Ziel ist, das mit dem Bebauungsplan verfolgt wird, desto eher muss das Interesse einer Gemeinde an unveränderter Beibehaltung der derzeitigen Konkurrenzsituation zurücktreten (OVG Lüneburg, Beschl. v. 31. Okt. 2000 - 1 M 3407/00 -). Das interkommunale Abstimmungsgebot dient nicht dem Konkurrentenschutz, desgleichen nicht dem Schutz von Gemeinden vor Veränderungen ihrer eigenen wirtschaftlichen und finanziellen Situation. § 2 Abs. 2 BauGB verbietet nicht jegliche Auswirkung auf die städtebauliche Ordnung der Nachbargemeinde, sondern nur gewichtige, auch unter Anerkennung des Interesses der Standortgemeinde nicht zu rechtfertigende schädliche Wirkungen. Bei der nach § 2 Abs. 2 BauGB gebotenen Abwägungsentscheidung ist auch zu berücksichtigen, ob es der Nachbargemeinde zugemutet werden kann und möglich ist, die im Zusammenhang mit dem angegriffenen Vorhaben befürchteten Beeinträchtigungen durch eigene Planungen zumindest zum Teil, nämlich soweit wieder auszugleichen, dass unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art nicht eintreten (OVG Lüneburg, a. a. O.).

Die potenziell Betroffenen (Gemeinde Vechelde, Stadt Wolfenbüttel, Stadt Salzgitter, Stadt Gifhorn, Stadt Peine, Stadt Helmstedt, Landkreis Peine, Landkreis Wolfenbüttel, Landkreis Goslar) wurden im Rahmen der 77. Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt und die von ihnen in diesem Verfahren erhobenen Einwendungen gegen die grundsätzliche Entscheidung über die Realisierung des Vorhabens im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplanverfahren im derzeitigen Stand des Verfahrens berücksichtigt. Sie berufen sich schwerpunktmäßig auf das Rücksichtnahmegebot und regen eine Reduzierung der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Kernsortiment an.

Die bisher bekannten Belange der Gemeinden wurden in die o. g. Überlegungen einbezogen. Da nach den Ausführungen unter Punkt 4. keine wesentliche Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen zu erwarten ist, hat die Stadt Braunschweig in Anbetracht der angestrebten Wiederherstellung ihrer Einzelhandelszentralität davon abgesehen, eine Reduzierung der gesamten Verkaufsfläche (30.000 m²) vorzunehmen.

Die Stadt Braunschweig hat sich dabei auch im Hinblick auf § 11 Abs. 3 BauNVO durch Einholung von Gutachten der GfK PRISMA hinreichende Gewissheit über die etwaigen negativen städtebaulichen Auswirkungen bei Realisierung der von ihr vorgegebenen Festsetzungen verschafft.

Den benachbarten Gemeinden wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung weiterhin Gelegenheit gegeben, Stellungnahmen abzugeben.

5 Überblick über die wichtigsten Belange

Gemäß § 1 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ferner sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die verschiedensten Belange zu berücksichtigen, wie z. B. die Gestaltung des Ortsbildes, die Belange des Denkmalschutzes, des Umweltschutzes, der Erholung, der Wirtschaft, des Verkehrs, die Sicherung von Arbeitsplätzen etc. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Im Folgenden wird ein Überblick über die Auswirkungen des Vorhabens und die wesentlichen zu berücksichtigenden Belange dargestellt. Einzelheiten sind der Begründung unter 6 „Begründung der Festsetzungen“ und 7 „Umweltbericht“ zu entnehmen.

5.1 Belange der Denkmalpflege

Durch den 2. Weltkrieg sind zahlreiche sichtbare Zeugnisse der bedeutsamen Braunschweiger Stadtgeschichte, die noch heute fest im Bürgerbewusstsein verankert sind, verloren gegangen. Ziel der Stadt Braunschweig ist es, diese eigene Stadtgeschichte wieder erlebbar zu machen und als Markenzeichen zu nutzen. Die Rekonstruktion des ehemaligen Braunschweiger Residenzschlosses entspricht diesen Bestrebungen. Sie wird durch den Durchführungsvertrag sichergestellt.

Zugleich werden weitere Stationen der Stadtentwicklungsgeschichte im Zuge einer archäologischen Untersuchung des Planungsareals, die vor der Bebauung durchgeführt wird, sichtbar gemacht, dokumentiert und ggf. gesichert.

Angesichts der durch die Bodendenkmalpflege vorgenommenen Sicherungsmaßnahmen sind mögliche Verluste des Bodendenkmals gegenüber der wirtschaftlich und städtebaulich wünschenswerten Realisierung des Vorhabens, einhergehend mit der Rekonstruktion des Schlosses am historischen Ort, hinnehmbar.

5.2 Belange des Ortsbildes, der Erholung und des Umweltschutzes

Mit der Realisierung des Einkaufszentrums wird der Schlosspark als innerstädtische öffentliche Grünfläche bebaut. Damit gehen eine Veränderung des Ortsbildes sowie ein Verlust von Funktionen des Naturhaushaltes wie unter anderem des Klimas, der Erholung sowie Veränderungen von Wegeverbindungen vom Östlichen Ringgebiet zur Innenstadt einher. Ein Ersatz dieser Grünfläche in ähnlicher zentraler Lage ist auf Grund fehlender geeigneter Grundstücksflächen nicht möglich. Die Freifläche ist in dieser Form durch den Abriss des Braunschweiger Residenzschlosses entstanden. Die Randbereiche zu den großen Verkehrsachsen sind wenig einladend. Es fehlt eine gute Anbindung an die Innenstadt.

Die im Geltungsbereich B festgesetzten Ausgleichsflächen und –maßnahmen bewirken zwar keinen vollständigen Ausgleich des Naturhaushaltes, reichen jedoch als Kompensation unter dem Aspekt „Klima“ und „Erholung“ aus. Eine Ersatzfläche für einen Kinderspielplatz wird in der Innenstadt noch bereitgestellt werden; weitere Erholungsflächen befinden sich im Bereich Museumspark/Theaterpark, also im Bereich der Braunschweiger Wallanlagen. Durch die Gestaltung der neuen Plätze wird eine hohe Aufenthaltsqualität angestrebt.

Die gutachterlichen Prognosen zu Klima und Lufthygiene sagen für den Innenstadtbereich zwar eine Verschlechterung gegenüber der heutigen Situation voraus, jedoch in einem Rahmen, der akzeptabel ist.

Im Ergebnis kann der Verlust des Schlossparkes nur teilweise ausgeglichen werden. Insgesamt werden in der Gesamtabwägung die städtebaulichen und vor allem die wirtschaftlichen Belange höher gewichtet als die oben angeführten.

5.3 Belange des Verkehrs

Durch ein entsprechendes Verkehrsgutachten vom Oktober 2003 wurde nachgewiesen, dass die Verkehrsräume den mit dem Bau des Einkaufszentrums entstehenden zusätzlichen Verkehr abwickeln können. Die Anbindung des Einkaufszentrums an den Kernbereich der Braunschweiger Innenstadt soll für Fußgänger und Radfahrer erheblich verbessert werden. Mit dem Bau des Einkaufszentrums wird zwar eine Verkehrssteigerung verbunden sein, laut Verkehrsgutachten werden die Verkehrsströme jedoch durch verkehrsregelnde Maßnahmen wie z. B. durch eine Reduzierung der Geschwindigkeit bewältigt. Es besteht eine hervorragende Anbindung an das vorhandene ÖPNV-Netz.

5.4 Belange der städtebaulichen Entwicklung

Durch die Schlossrekonstruktion, die Errichtung des Einkaufszentrums, 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.

Für ein Einkaufszentrum der geplanten Größe, die erforderlich ist, um die unten aufgeführten wirtschaftlichen Ziele zu erreichen, stehen in der Innenstadt keine anderen Flächen zur Verfügung. In den Bereichen um die Schlosspassage sowie um die Steinwegpassage konnten trotz aller Bemühungen seitens der Stadt Braunschweig seit Jahren die erforderlichen städtebaulichen Neuordnungsmaßnahmen auf Grund der kleinteiligen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse mit z. T. divergierenden Nutzungsinteressen nicht umgesetzt werden. Darüber hinaus stehen hier auch nicht die erforderlichen Flächengrößen zur Verfügung.

Da das Einkaufszentrum sowohl aus städtebaulichen als auch aus wirtschaftlichen Gründen an die Haupteinkaufsbereiche der Innenstadt unmittelbar angebunden werden muss, sollen städtebauliche „Integrationsmaßnahmen“ umgesetzt werden. Hierfür sollen gemäß Ratsbeschluss vom 24. Juni 2003 bzw. 8. Juli 2003 2,15 Mio. € für Maßnahmen, die zu einer qualitativen Aufwertung der Verbindungen vom Bohlweg zur Innenstadt führen (z. B. Bohlwegtunnel), aus den Mitteln, die die Stadt für das Schlossparkgrundstück erhält, zur Verfügung gestellt werden.

Diese Integrationsmaßnahmen, die von der Industrie- und Handelskammer als wesentliche Voraussetzung für eine Zustimmung zum Einkaufszentrum gefordert wurden, beziehen sich auf städtebauliche Verbesserungen und Aufwertungen, in den dem Einkaufszentrum unmittelbar benachbarten Stadtbereichen sowie in der Sicherstellung eines möglichst ungehinderten Austausches der Besucherströme zwischen dem geplanten Einkaufszentrum und den bisherigen Frequenzschwerpunkten der Innenstadt.

Zur Konkretisierung geeigneter Maßnahmen ist von der Stadt Braunschweig ein Arbeitskreis von Persönlichkeiten (Innenstadtkonferenz) gebildet worden, die von der IHK Braunschweig vorgeschlagen worden sind.

Zeitgleich zur Gebäudeplanung, der Ausbauplanung der das Einkaufszentrum umgebenden Straßen und Plätze und dabei insbesondere der Sicherung einer leichteren Überquerung des Bohlweges für Fußgänger sollen entsprechende Projekte entwickelt und als Beschlussvorlage für die städtischen Gremien aufbereitet werden.

Durch die Verbesserung der oberirdischen Querungsmöglichkeiten des Bohlweges und der Georg-Eckert-Straße kann auf ein gestalterisch unattraktives Teilstück des Bohlweg-Tunnels (Anbindung Schlosspark) verzichtet werden. Die barrierefreie Zugänglichkeit der verbleibenden Tiefgarage und der öffentlichen Toilettenanlage bleibt durch einen Aufzug im Gebäude des Einkaufszentrums im Bereich gegenüber dem Ackerhof gesichert. Dieser Aufzug wird von außen auch außerhalb der Öffnungszeiten zugänglich sein. Weitere gestalterische Verbesserungen des verbleibenden Bohlweg-Tunnels gehören zu den geplanten Integrationsmaßnahmen.

5.5 Belange der Wirtschaft

Die Stadt Braunschweig beabsichtigt durch die Verwirklichung des Vorhabens ihr Leistungsangebot im Einkaufs- und Dienstleistungssektor attraktiver zu gestalten. Die Einzelhandelszentralität der Stadt Braunschweig ist seit Mitte der 90er Jahre rückläufig (Stellungnahme der GfK Prisma vom Febr. 2003).

Dies lässt sich anhand der Zentralitätskoeffizienten nachvollziehen (Wert gleich 100% = Nachfrage der Einwohner gedeckt, Wert unter 100 % = Kaufkraftabfluss ins Umland; Wert über 100 % = Käufer aus dem Umland sorgen für zusätzlichen Umsatz). Laut einer Studie der Rechtsvorgängerin PRISMA INSTITUT aus dem Jahre 1996 (privater Auftraggeber) belief sich die Einzelhandelszentralität im Jahr 1995 auf 146,9; von der IHK zur Verfügung gestellte Daten gehen sogar von einer Einzelhandelszentralität für 1995 in Höhe von 151,4 aus. Im Jahr 2002 wurde demgegenüber ein geringerer Zentralitätskoeffizient von 141,4 erzielt.

In einer ergänzenden Stellungnahme der GfK PRISMA vom 26. Febr. 2004, die die Stadt Braunschweig anlässlich der Einwendungen der Träger öffentlicher Belange angefordert hat, wird insoweit noch darauf hingewiesen, dass die Stadt Braunschweig in den vergangenen Jahren Einwohner und damit örtliches Nachfragevolumen verloren hat, während das Umland zulegen konnte, was prinzipiell eine Zentralitätssteigerung zur Folge haben müsste, die aber nicht eingetreten ist.

Die Stadt Braunschweig wird selbst unter Einbezug des geplanten Einkaufszentrums im Jahr 2010 nicht die Zentralitätssituation erreichen, die sie in den 90er-Jahren innehatte. Für das Jahr 2010 hat GfK PRISMA ein Nachfragevolumen in der Stadt Braunschweig in einer Größenordnung von ca. 1.367 Mio. € ermittelt. Um die Zentralitätsbedeutung aus den 90er Jahren zu erlangen, müsste der Braunschweiger Einzelhandelsumsatz im Jahr 2010 mit dem Schlosspark – Einkaufszentrum bei 2.008,1 Mio. € (GfK PRISMA-Zeitvergleich) bzw. 2.069 Mio. € (IHK/GfK PRISMA-Zeitvergleich) liegen.

Für Braunschweig als historisch gewachsenem Oberzentrum der Region besteht damit die Chance, dem sich abzeichnenden Attraktivitätsverlust entgegenzuwirken, 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. Mit dem geplanten Vorhaben in zentraler innerstädtischer Lage, mit marktgängigen Ladenflächen, die in Größe und Zuschnitt von überregional operierenden Handelsunternehmen in Oberzentrum der Größenordnung Braunschweigs nachgefragt werden, kann diesem Entwicklungsengpass abgeholfen werden. Die geplante Größenordnung des Projektes garantiert einen auf die absehbaren Bedürfnisse zugeschnittenen Branchenmix mit attraktiven Ladenflächen, Warenangeboten und Warenpräsentationen.

Die durch infolge der Kaufkraftbindung des Vorhabens möglichen Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel in der Stadt Braunschweig sowie in den Umlandgemeinden wurden untersucht. Es wurde festgestellt, dass eine wesentliche Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen nicht gegeben ist und die Auswirkungen insgesamt verträglich und mit dem Abstimmungsgebot gemäß § 2 (2) BauGB sowie den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind (vgl. oben Zf. 2.1 „Raumverträglichkeit“)

Weiterhin zu berücksichtigen ist, dass durch die Realisierung des Vorhabens ca. 1000 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.

5.6 Belange der benachbarten Grundstückseigentümer, Betriebe und Anwohner

Für die benachbarten Grundstückseigentümer und Betriebe (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie etc.) wird sich die städtebauliche Aufwertung und intensive geschäftliche Nutzung dieses Bereiches positiv auswirken. Es entsteht eine „Adresse“, die wesentlich mehr Kunden und sonstige Innenstadtbesucher anziehen wird als heute. Davon werden benachbarte Lagen, vor allem Bohlweg, Schlosspassage, Steinwegpassage und das Magniviertel mit dem etablierten Magneten Galeria-Kaufhof profitieren.

Für die Anwohner, vor allem im Bereich Am Schlossgarten sowie an der Georg-Eckert-Straße wird sich das Wohnumfeld verändern: An die Stelle einer öffentlichen Grünanlage treten urban gestaltete, öffentliche Plätze, die ebenfalls Aufenthaltsqualitäten bieten werden, sowie eine Bebauung mit architektonisch hochwertigen Fassaden bzw. einer Fassadenbegrünung. Weitere Erholungsflächen sind im angrenzenden Museums- und Theaterpark vorhanden.

Es sind keine unzulässigen Steigerungen der Schallimmissionen gegenüber der heutigen Situation zu erwarten, sodass sich auch in dieser Hinsicht keine unzumutbare Beeinträchtigung der Anwohner ergibt.

5.7 Belange der Nachbargemeinden

Die unter Punkt 4. geprüften Belange der Nachbargemeinden greifen unter Berücksichtigung des interkommunalen Abstimmungsgebotes sowie des Rücksichtnahmegebotes gegenüber denjenigen der Stadt Braunschweig nicht durch.

5.8 Fazit

Angesichts der zu erwartenden positiven städtebaulichen und wirtschaftlichen Auswirkungen auf die strukturelle Entwicklung Braunschweigs sind die vorgebrachten Einwände in ihrer Wertigkeit nicht so gewichtig, sodass sie bei der Abwägung der gegenseitigen Belange zurücktreten müssen.

6 Begründung der Festsetzungen

Als Basis für eine sachgerechte Abwägung über den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden verschiedene Gutachten und Fachbeiträge erstellt, deren wesentliche Ergebnisse in der vorliegenden Begründung mit Umweltbericht enthalten sind.

Im Einzelnen handelt es sich um:

1. „Städtebauliches Gutachten Einkaufszentrum Schlosspark Braunschweig“, Prof. Ackers, Februar 2003.
Dieses Gutachten war bereits Bestandteil der Machbarkeitsuntersuchung, die dem Aufstellungsbeschluss des Rates vom 8. Juli 2003 zu Grunde lag.
2. „Verkehrsuntersuchung mit Mikrosimulation zum geplanten ECE-Center“, Prof. Dr. Wermuth, Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung (WVI), Oktober 2003.
Dieses Gutachten fasst die wesentlichen Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung von Februar 2003 zusammen, die bereits Bestandteil der genannten Machbarkeitsuntersuchung war. Darüber hinaus enthält die hier vorliegende Untersuchung in Form einer Mikrosimulation weitere Konkretisierungen für die geplante Erschließung.
3. „Standort- und Marktanalyse – Verträglichkeitsstudie“, GfK Prisma Februar 2003.
Dieses Gutachten mit ergänzenden, der Klarstellung dienenden Ausführungen vom 18. März 2003, 25. April 2003 und 21. Mai 2003 (Behandlung von Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, des ZGB sowie der BBE Niedersächsischen Unternehmensberatung GmbH) war ebenfalls bereits Bestandteil der genannten Machbarkeitsuntersuchung. Darüber hinaus liegt eine ergänzende Stellungnahme vom 26. Februar 2004 vor (textliche Festsetzungen „Hauptwarengruppen“).
4. „Schalltechnisches Gutachten zum Einkaufszentrum Schlosspark“, Bonk Maire-Hoppmann, September 2003.
mit Ergänzungen vom 26. November 2003 (Stellungnahme Mikrosimulation Verkehr) und vom 3. Februar 2004 (Stellungnahme Spindeleinfahrt „Ritterbrunnen“)
5. „Analyse der klimatisch-lufthygienischen Auswirkungen des Einkaufszentrums Schlosspark“, GEONET, Oktober 2003.
6. „Gutachten zur orientierenden Schadstoffuntersuchung (Boden/Grundwasser)“.
„Altlastengefährdungsabschätzung/Verwertungskonzept“, GEOlogik, Oktober 2003.
7. „Fachbeitrag für die Umweltmedien Boden und Grundwasser im Rahmen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU)“, GEOlogik, Oktober 2003.
8. Umweltverträglichkeitsstudie, LaReG, Februar 2004.
9. Ein „Grundwasserströmungsmodell“ zu den Auswirkungen der Baumaßnahmen und notwendigen technischen Maßnahmen wird zur Baugenehmigung erstellt.
10. „Baugrundbewertung“, GEOlogik, Oktober 2003

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Läden und großflächige Einzelhandelsbetriebe

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Baugebiete „eingeschränktes Kerngebiet (MKe)“ und „Sondergebiet Einkaufszentrum (SO)“ bestimmt. Die Abgrenzung der Baugebiete ist der städtebaulichen Entwicklungszielrichtung, der Errichtung eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums und der Teilrekonstruktion des Schlosses, in dessen Bereich zusätzlich u.a. Büro- und Verwaltungseinrichtungen zulässig sind, angepasst. Da die Gemeinde im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplanes als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB nicht an die Baunutzungsverordnung gebunden ist, kann hier ein „eingeschränktes“ Kerngebiet festgesetzt werden, was die Beschränkung von Hauptwarengruppen ermöglicht.

Im Sondergebiet und im Kerngebiet ist eine Verkaufsfläche von maximal 30.000 m² zulässig. Davon ist für die Hauptwarengruppe „Textilien/Bekleidung/Schuhe/Lederwaren“ ein Anteil von maximal 14.000 m² zulässig. Für die Hauptwarengruppe „Periodischer Bedarf“ ist ein Anteil von 6.500 m² (Regelgröße) zulässig. Hierunter fallen z. B. Lebensmittel und Drogerieartikel. Für die Hauptwarengruppe „Hartwaren“ ist von der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche ein Anteil von 9.500 m² (Regelgröße) zulässig. Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche darf die Verkaufsfläche für die (Hart-)Warengruppe „Technik, Unterhaltungselektronik“ die maximale Größe von 4.000 m² nicht überschreiten.

Übersicht: Vorgesehene Branchenstruktur des Vorhabens

| | | |
|--|------|-------------------------------|
| Periodischer Bedarf: | ca. | 6.500 m ² VF |
| Bekleidung/Textilien/Schuhe/Lederwaren: | max. | 14.000 m ² VF |
| Hartwaren insgesamt: | ca. | 9.500 m ² VF |
| darunter: | | |
| - Technik, Unterhaltungselektronik | max. | 4.000 m ² |
| - Haushalts- und persönlicher Bedarf | ca. | 4.800 m ² |
| - Heimwerker- und Gartenbedarf | ca. | 300 m ² |
| - Möbel, Einrichtungsbedarf, Haus- und Heimtextilien | ca. | 400 m ² |
| Gesamtgröße | | max. 30.000 m ² VF |

Im Sondergebiet und im Kerngebiet ist zusätzlich zur Verkaufsfläche eine Nutzfläche für Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe von maximal 3.500 m² zulässig.

Diese Obergrenzen sind gutachtlich auf ihre Verträglichkeit mit der innergemeindlichen Zentrenstruktur, wie auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die benachbarten Ober-, Mittel- und Grundzentren untersucht worden. Die Prüfung und Bewertung der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses hat ergeben, dass sich die durch das vorliegende Projekt möglichen Umsatzumverteilungen sowohl innerhalb Braunschweigs als auch in den tangierten Umlandstädten in einem verträglichen Rahmen bewegen werden (GfK PRISMA, Februar 2003).

Für den innerstädtischen Einzelhandel ist demnach mit einer Umsatzumverteilung zwischen 5,8% („Worst Case“-Variante = untere Variante) und 7,3% („Best Case“-Variante = obere Variante) zu rechnen. Für das übrige Stadtgebiet wird eine Umsatzneuorientierung in Höhe von 2,6% bis 3,1% erwartet. Damit wird die in der Rechtsprechung herangezogene 10%-Marke, ab der negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind, jeweils unterschritten. Dies gilt auch bezogen auf einzelne Warengruppen. Lediglich für die Hauptwarengruppe „Textilien/Bekleidung/Schuhe/Lederwaren“ wird eine Umsatzumverteilung von knapp unter 10 % prognostiziert. Auch in keinem der untersuchten Ober-, Mittel- und Grundzentren im Einzugsbereich wird dieser Orientierungswert erreicht oder überschritten.

Auf die innergemeindliche Zentrenstruktur und den Anspruch der Nachbarstädte auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung wird insofern Rücksicht genommen, als dem Vorhaben gezielt Beschränkungen auferlegt und Vorkehrungen getroffen werden, die gewährleisten, dass das Vorhaben nicht nur in seiner Gesamtwirkung, sondern auch im Hinblick auf die von den einzelnen Warensortimenten anzunehmenden Auswirkungen zumeist weit unterhalb der Schwelle bleiben, ab der wesentliche Beeinträchtigungen zu erwarten wären. Zur Wahrung der Raumverträglichkeit des Vorhabens werden daher die innerstädtischen Leitsortimente „Textilien/Bekleidung/Schuhe/Lederwaren“ sowie „Technik, Unterhaltungselektronik“ auf die gutachterlich auf ihre Verträglichkeit hin untersuchten Flächenanteile von max. 14.000 m² bzw. max. 4.000 m² ohne Ausnahmemöglichkeit begrenzt.

Um auf künftige Veränderungen in der Handelslandschaft adäquat reagieren zu können, benötigt der Betreiber innerhalb des oben beschriebenen Rahmens einen gewissen Handlungsspielraum. Zu diesem Zweck ist aufbauend auf den Ergebnissen der Verträglichkeitsstudie vom Februar 2003 ergänzend untersucht und berechnet worden, welche Veränderungen sich bei den Umsatzumverteilungsquoten ergeben, wenn in den Hauptwarengruppen „Periodischer Bedarf“ und „Hartwaren“ die Verkaufsflächen nach dem Prinzip der kommunizierenden Röhren um +/- 1.500 m² variiert werden, ohne dabei die zulässige Verkaufsfläche beider Hauptwarengruppen von insgesamt 16.000 m² zu verändern.

Laut den Berechnungen des Gutachters verändert sich bei Aufstockung der Hauptwarengruppe „Hartwaren“ die höchste anzunehmende Umsatzumverteilungsquote („Best Case“-Variante) im Bereich der Innenstadt von rund 6 % auf rund 7 %. Im Falle der Aufstockung des „Periodischen Bedarfs“ verändert sich die höchste Umverteilungsquote von rund 4 % auf rund 5 %. Für alle anderen untersuchten Gebietseinheiten ist nur eine noch geringere Betroffenheit nachweisbar. Lediglich in einem speziellen Fall – Erhöhung Verkaufsfläche der (Hart-)Warengruppe „Haushalts- und persönlicher Bedarf“ um 1.500 m² auf 6.300 m² - würde sich im Bereich der Innenstadt der Höchstwert der Umsatzverteilungsquote von 7,6 % auf 9,9 % erhöhen, wobei die Umverteilungsquote beim „Periodischen Bedarf“ von 3,7 % auf 2,9 % absinken würde (GfK/prisma, Februar 2004). Um hier einen deutlicheren Abstand zur 10 %-Marke einzuhalten, wird in diesem Fall eine Erhöhung um höchstens 1.000 m² auf maximal 5.800 m² für vertretbar gehalten.

Auf Grund der insgesamt nachgewiesenen Unbedenklichkeit der untersuchten Variationsmöglichkeiten kann Folgendes festgesetzt werden: Die zulässige Verkaufsfläche für die Hauptwarengruppe „Periodischer Bedarf“ darf um höchstens 1.500 m² auf max. 8.000 m² erhöht werden, wenn im selben Umfang die Verkaufsfläche der Hauptwarengruppe „Hartwaren“ reduziert wird. Ebenso kann die Hauptwarengruppe „Hartwaren“ um max. 1.500 m² auf höchstens 11.000 m² - bei entsprechender Reduzierung der Flächen für den „Periodischen Bedarf“ - ausgedehnt werden, wobei für die Warengruppe „Haushalts- und persönlicher Bedarf“ aus den oben dargelegten Gründen nur ein Anteil an der Gesamtverkaufsfläche von maximal 5.800 m² zugelassen wird.

Durch die Festsetzung der Höchst-Verkaufsflächen wird dem Interesse sowohl des innerstädtischen Einzelhandels als auch der umliegenden Gemeinden Rechnung getragen. Die Festsetzung entspricht der in der raumordnerischen Stellungnahme des ZGB angesprochenen Rücksichtnahme.

6.1.2 Sonstige Nutzungen

Im Bereich des Sondergebietes sind neben Läden und großflächigen Einzelhandelsbetrieben auch Schank- und Speisewirtschaften, Serviceeinrichtungen für Kunden, Dienstleistungsbetriebe, nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, während im Kerngebiet - dem Bereich der Schlossrekonstruktion - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sowie Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Betriebswohnungen allgemein zulässig sind.

Tankstellen, auch die im Kerngebiet allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, werden ausgeschlossen. Sie wären nicht mit den Planungszielen des Bebauungsplanes vereinbar.

Innerhalb des Kerngebietes werden die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten, wie zum Beispiel Spielhallen, ausgeschlossen, da sie der Bedeutung und Ästhetik des historischen Ortes widersprechen. Zudem stehen in den angrenzenden Kerngebieten ausreichend Flächen für diese Nutzung zur Verfügung.

6.1.3 Werbeanlagen

Das Einkaufszentrum Schlosspark soll vielfältige Nutzungen des Einzelhandels, der Gastronomie und Dienstleistungen aufnehmen, wobei die Schlossrekonstruktion kulturelle Nutzungen enthalten soll. Für die Gesamtheit dieser Nutzungen sind im Kerngebiet wegen der anspruchsvollen Architektur der Schlossrekonstruktion Werbeanlagen nach Maßgabe des Durchführungsvertrages nur ausnahmsweise in sehr untergeordnetem, dagegen im Sondergebiet in größerem Umfang zulässig, um Werbemöglichkeiten für die ansässigen Betriebe und Nutzer zu bieten.

Um eine Überfrachtung der Baugebiete mit Werbeanlagen zu vermeiden, ist Werbung nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Insbesondere die Rekonstruktion der Fassaden des Braunschweiger Residenzschlosses innerhalb des Kerngebietes, aber auch die Fassaden des Einkaufszentrums im Sondergebiet, werden sich durch eine architektonisch anspruchsvolle Formensprache darstellen. Aus diesem Grunde ist es geboten, Werbeanlagen - soweit zulässig - auf Werbezonen in der Höhe des Erdgeschosses der Schlossrekonstruktion und beim angrenzenden Einkaufszentrum auf eine der Fassadenarchitektur entsprechende Höhe zu beschränken.

Aus Rücksicht auf die anspruchsvolle Architektursprache und ihre besonderen Architekturelemente sollen an den rekonstruierten Schlossfassaden innerhalb der in ihrer Höhe begrenzten Werbezone Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig sein.

Im Sondergebiet kann die in ihrer Höhe begrenzte Werbezone ausnahmsweise überschritten werden, jedoch dürfen keine Werbeanlagen oberhalb des obersten Fassadenabschlusses angeordnet werden.

Nach dem vorliegenden Planungsstand der Gebäude können zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen nur sehr pauschal getroffen werden.

Für die geplanten Werbeanlagen wird bis zum Abschluss des Durchführungsvertrages bzw. bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein architektonisches Gestaltungskonzept erarbeitet werden, dessen wesentliche Inhalte in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden sollen.

Im Durchführungsvertrag werden die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezüglich der Werbeanlagen geregelt sein.
Es ist vorgesehen, zum Satzungsbeschluss eventuell auch die Festsetzungen dem Werbekonzept entsprechend zu ergänzen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die Festsetzung maximaler Verkaufs- und Nutzflächen, einer Begrenzung der Hauptwarengruppen sowie der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bestimmt.

6.2.1 Grundflächenzahl

Das Einkaufszentrum soll sich zu allen Seiten der Innenstadt orientieren und öffnen. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt nutzungs- und standortorientiert und wird daher im Sondergebiet und im Kerngebiet mit 1,0 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, sodass mit der Festsetzung 1,0 eine vollständige Überbauung des zukünftigen Baugrundstückes möglich ist.

Im Kerngebiet entspricht die GRZ von 1,0 der zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO. Die Begründung für diese Festsetzung entspricht der Begründung für den gleichen Sachverhalt im Sondergebiet (s. folgender Absatz).

Im Bereich des festgesetzten Sondergebietes hingegen wird die Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von GRZ = 0,8 gem. § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten. Das städtebauliche Erfordernis für die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze ergibt sich aus der geplanten Umsetzung der im Folgenden beschriebenen besonderen städtebaulichen Idee: Städtebauliches Ziel ist es, das Einkaufszentrum in die Innenstadt zu integrieren. Das Einkaufszentrum soll sich zu allen Seiten der Innenstadt orientieren und öffnen. Mit Hilfe der Überschreitung der GRZ wird dieses Ziel erreicht, da die Festsetzung ermöglicht, dass das Einkaufszentrum allseits an öffentliche Verkehrsflächen grenzt und keine Gebäuderückseiten entstehen. Der bereits vorliegende hochbauliche Entwurf nutzt diese Gestaltungsmöglichkeiten aus und schafft zu allen Seiten attraktive, dem Besucher zugängliche Gebäudefronten. Die Anlieferung und Lagerung ist im Tiefgeschoss geplant, sodass die Flächen rund um das Einkaufszentrum der Außenorientierung von Gastronomie und Läden sowie dem Aufenthalt und Flanieren zur Verfügung stehen.

Durch den Solitärcharakter des Einkaufszentrums und großzügige Lichtöffnungen in allen Etagen ist eine ausreichende Beleuchtung und Belüftung gewährleistet. Die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl im Sondergebiet fließt in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein und wird entsprechend ausgeglichen. Damit werden die Forderungen gem. § 17 Abs. 2 BauNVO sowie gemäß § 1a BauGB erfüllt.

6.2.2 Verkaufs- und Nutzfläche

Die Verkaufsfläche wird gemäß der Machbarkeitsstudie auf der Grundlage u.a. des Einzelhandelsgutachtens im Sondergebiet und im Kerngebiet auf insgesamt 30.000 m² begrenzt. Die Nutzfläche für Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe wird insgesamt auf 3.500 m² begrenzt. Als Verkaufsfläche und Nutzfläche für Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe gelten alle dem Kunden bzw. Gast zugänglichen und dauerhaft dem Verkauf, der Dienstleistung oder dem Verzehr dienenden Flächen, einschließlich der Verkehrsflächen innerhalb der Einzelläden. Die Mall wird nicht als Verkaufsfläche gerechnet. (Zur Begründung für die festgesetzten Größenordnungen siehe 5.5 und 6.1.1.)

6.2.3 Begrenzung der Verkaufsflächen der Hauptwarengruppen und Warengruppen

Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von 30.000 m² ist für die Hauptwarengruppe „Textilien/Bekleidung/Schuhe/Lederwaren“ ein Anteil von insgesamt höchstens 14.000 m² zulässig.

Für die Hauptwarengruppe „Periodischer Bedarf“ ist ein Anteil von insgesamt höchstens 6.500 m² zulässig. Eine Überschreitung um bis zu höchstens 1.500 m² Verkaufsfläche ist zulässig, wenn sie durch eine gleich große Unterschreitung der grundsätzlich zulässigen Obergrenze in der Hauptwarengruppe „Hartwaren“ ausgeglichen wird.

Für die Hauptwarengruppe „Hartwaren“ ist von der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche ein Anteil von insgesamt höchstens 9.500 m² zulässig. Eine Überschreitung um bis zu höchstens 1.500 m² Verkaufsfläche ist zulässig, wenn sie durch eine gleich große Unterschreitung der grundsätzlich zulässigen Obergrenze in der Hauptwarengruppe „Periodischer Bedarf“ ausgeglichen wird.

Dabei darf innerhalb der Gesamtverkaufsfläche der Anteil der (Hart-)Warengruppe „Technik, Unterhaltungselektronik“ insgesamt höchstens 4.000 m² betragen, der Anteil der (Hart-) Warengruppe „Haushalts- und persönlicher Bedarf“ darf insgesamt höchstens 5.800 m² betragen. (Zur Begründung der Begrenzung der Hauptwarengruppen und Warengruppen siehe 6.1.1.)

6.2.4 Höhen baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als Höchstmaß festgesetzt.

Die im Kerngebiet festgesetzte Gebäudehöhe entspricht der Firsthöhe des ehemaligen Residenzschlosses. Für die Rekonstruktion von Portikus und Quadriga darf diese Höhe überschritten werden.

Die im Sondergebiet festgesetzte Gebäudehöhe richtet sich nach der Höhe der umgebenden Bebauungen, insbesondere am Bohlweg, und bleibt unterhalb der Höhe der Schlossrekonstruktion, um nicht in deren Konkurrenz zu treten.

Bezugspunkt für die Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen ist die endgültige Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung westlich der Schlossrekonstruktion.

6.2.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Im Kerngebiet wird mit Baulinien annähernd der Standort des ehemaligen Braunschweiger Residenzschlosses festgesetzt. Durch die Schlossrekonstruktion wird städtebaulich auf die Geschichte des Ortes reagiert. Das Bauvolumen der Schlossrekonstruktion besteht aus einem Mittelbau und zwei Flügelbauten. Dies sind die wichtigsten Gliederungselemente des ehemaligen Schlosses, die somit einen bedeutenden Aspekt für das Stadtbild darstellen.

Im Sondergebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche im Westen mit Baulinien definiert. Die Bauflucht der östlichen Bebauung an der Straße Ritterbrunnen sowie der Ritterbrunnenplatz werden durch Baulinien festgesetzt, um die geplante städtebauliche Raumwirkung zu sichern. Der Ritterbrunnenplatz ist als dreiseitig gefasster Platz formuliert. Er wird über die mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzte öffentliche „Museumspassage“ mit der Museumsstraße verbunden. Im Norden, Osten und Süden des Sondergebietes sind Baugrenzen festgesetzt. In diesen Bereichen wird keine Baukörperfestsetzung vorgenommen, um eine Flexibilität in der weiteren Planung zu ermöglichen.

Angrenzend an das Sondergebiet im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sind zusätzlich entsprechend der hochbaulichen Planung die Kolonnaden mit Baugrenzen festgesetzt. Im Kerngebiet ist ergänzend zu der Baukörperfestsetzung eine Treppenanlage im Bereich des Ritterbrunnenplatzes festgesetzt.

Die Bauweise ist im Sondergebiet und im Kerngebiet als abweichende Bauweise festgesetzt. Mit der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig, und es darf allseitig an die Grundstücksgrenze herangebaut werden, um zu erreichen, dass das Einkaufszentrum allseitig an öffentliche Flächen grenzt und um damit eine Rückseitenbildung zu vermeiden.

6.2.6 Unterbauung

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgänger und Radfahrer, die als „unterirdische Anlieferung – privat“ festgesetzt ist, besteht ein Unterbaurecht. Die Anlieferung und Lagerung kann somit unterirdisch abgewickelt werden, ohne dass die oberirdischen Flächen rund um das Einkaufszentrum durch diese Nutzungen beeinträchtigt würden. Dieser Bereich soll in das Eigentum des Vorhabenträgers übergehen. Die oberirdische Fläche soll unabhängig von den Eigentumsverhältnissen öffentlich gewidmet werden, sodass sie als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird.

Östlich angrenzend an das Sondergebiet, im Bereich der Kolonnaden besteht ein Unterbaurecht „Regenrückhaltung unterirdisch – privat“. In diesem Bereich wird die notwendige Regenrückhaltung erfolgen.

Die bestehende Tiefgarage „Schlosspark“, die im Zuge der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes zurückgebaut werden wird, ist in ihren zukünftigen Abmessungen einschließlich der bestehen bleibenden fußläufigen Erschließung (Bohlwegtunnel) als Fläche für Tiefgaragen und deren Zufahrten sowie Zugänge festgesetzt.

6.3 Mit Rechten zu belastende Flächen

Im Bereich des Sondergebietes ist ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Innerhalb des Einkaufszentrums ist in diesem Bereich die „Museumspassage“ geplant, die die Achse zwischen Museumstrasse und Burgplatz aufnimmt und eine wichtige Wegeverbindung darstellt. Es ist vorgesehen, diese Passage zwischen 07:00 Uhr morgens und 01:00 Uhr nachts für die Allgemeinheit geöffnet zu halten.

Die „Theaterpassage“ kann nicht als Gehrecht festgesetzt werden, da sich über ihr ein Luftraum befindet, der nicht abriegelbar ist. Entsprechend ist die Theaterpassage nur zu den Öffnungszeiten des Einkaufszentrums geöffnet.

Das Überbaurecht für die Errichtung der Kolonnaden über den öffentlichen Verkehrsflächen wird durch die entsprechenden Baugrenzen gesichert (siehe 6.2.5).

6.4 Öffentliche Verkehrsflächen

6.4.1 Dimensionierung/Verkehrsuntersuchung

Für die verkehrliche Anbindung der Innenstadt und damit auch des Geltungsbereichs besteht eine gute Einbindung in die überregionalen und regionalen Verkehrsnetze. Zudem steht ein dichtes und leistungsfähiges Stadtbahn- und Busliniennetz mit Haltestellen rund um das geplante Einkaufszentrum zur Verfügung.

Sollten die Planungen zur RegioStadtBahn umgesetzt werden, würde die Region mit einem schienenverkehrsgebundenen Verkehrsmittel direkt an Braunschweig angebunden werden und zudem die Städte und Landkreise der Region miteinander verbinden

Die festgesetzten Flächen des Sondergebietes Einkaufszentrum und des Kerngebietes werden umschlossen von einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgänger und Radfahrer“. So wird eine maximale Zugänglichkeit und Aufenthaltsqualität für die Öffentlichkeit ermöglicht. An der Straße Am Schlossgarten, Ritterbrunnen sowie von der Georg-Eckert-Straße aus werden diese Fußgängerbereiche punktuell von den Kfz-Ein- und -Ausfahrten in das Einkaufszentrum durchquert.

Diese Ein- und Ausfahrten sind entsprechend festgesetzt und haben den Charakter einer Grundstückszufahrt mit Vorrang für die querenden Fußgänger und Radfahrer. An die Fußgänger- und Radfahrerbereiche schließen die öffentlichen Verkehrsflächen Bohlweg, Ritterbrunnen, Georg-Eckert-Straße, Friesenstraße und Am Schlossgarten an.

Die Straßen Bohlweg, Ritterbrunnen und Georg-Eckert-Straße erhalten den Überlegungen des städtebaulichen Gutachtens folgend eine neue Dimensionierung und Modifizierung der Trassenführung: Die östliche Fahrbahn von Bohlweg und Ritterbrunnen werden auf zwei geradeaus führende Fahrstreifen zurückgebaut, gleichzeitig soll eine Verschwenkung des Ritterbrunnens in Höhe des ehemaligen Verkehrspavillons vorgenommen werden. Diese stärkere Verschwenkung wird zum einen verkehrsberuhigende Auswirkungen haben, und zum anderen können dadurch möglichst große Platzflächen vor dem Einkaufszentrum geschaffen werden. Eine Rechtsabbiegespur auf der Georg-Eckert-Straße in Richtung Bohlweg soll zurückgebaut werden, was auf Grund der geringen Verkehrsbelastungen ohne Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs möglich ist. Die Fahrstreifenbreiten auf dem Bohlweg, Ritterbrunnen und Georg-Eckert-Straße sollen auf 3 m reduziert werden, was auf Grund des sehr geringen Lkw-Anteils von rund 1 % möglich ist.

Die Straße Am Schlossgarten wird in ihrem Profil umgebaut. Angrenzend an den nördlichen Gehweg mit Baumstreifen ist ein Längsparkstreifen geplant. Die Fahrbahn wird in einer Breite von 4,75 m ausgebaut. Südlich der Fahrbahn befinden sich im westlichen Bereich die Lieferzu- und -ausfahrt sowie die Ausfahrt aus der Parkhausspindel. In diesem Bereich erhält die Straße Am Schlossgarten eine größere Breite von 6,50 m zur Abwicklung der Ein- und Ausfahrtvorgänge. Östlich davon werden Parkplätze zum Querparken angeordnet. Hierdurch wird Ersatz für die 28 Bewohnerparkplätze auf dem bisherigen Parkplatz geschaffen. Am östlichen Ende der Straße Am Schlossgarten ist eine Pkw-Wendemöglichkeit vorgesehen, da eine verkehrliche Anbindung zur Ehrenbrechtstraße/ Magnitorwall nicht besteht. Die Einrichtung eines Kreisverkehrs am Theater ermöglicht die Schaffung einer Abbiegemöglichkeit am Theater für Fahrzeuge aus Richtung Jasperallee in den Magnitorwall. Diese Abbiegemöglichkeit ist für die Erreichbarkeit des ECE-Parkhauses aus Richtung Jasperallee erforderlich.

Der Steinweg bleibt als vierspurige Straße erhalten, die Nebenanlagen werden mit getrennt geführten Geh- und Radwegen ausgebildet. Weiterhin werden im Steinweg zwei niederflurgerechte Bushaltestellen mit Wetterschutz errichtet, mit denen die bisherigen vier zu zwei Richtungshaltestellen zusammengefasst werden. Allerdings bedingt diese Verkehrsführung für die Busse und den MIV aus dem Magnitorwall in Richtung Steinweg geringfügige Umwegfahrten.

Die genannten Maßnahmen zur Umgestaltung der Straßenräume im Bereich Bohlweg – Ritterbrunnen – Georg-Eckert-Straße haben Einfluss auf das städtische Verkehrssystem. Die Auswirkungen dieser Einflüsse wurden in einer verkehrlichen Mikrosimulation des Bereiches untersucht. Diese Mikrosimulation ist zudem Grundlage der detaillierten Straßenausbauplanung und weiterer Gutachten (Lärmschutz, Klima, Lufthygiene). Die Auswirkungen dieser Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit den prognostizierten verkehrlichen Parametern führen nicht zu einem Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen gem. 16. BImSchV (s. Umweltbericht 7.4.1).

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung mit Mikrosimulation wurden folgende Aspekte besonders berücksichtigt:

Die Überquerbarkeit des Bohlwegs und der Georg-Eckert-Straße für Fußgänger und Radfahrer wird zur Anbindung des Einkaufszentrums an die Innenstadt deutlich verbessert.

Die Flächen für den motorisierten Verkehr werden auf das notwendige Maß reduziert, um eine städtebauliche Aufwertung der Straßenräume im Geltungsbereich zu erreichen.

Der Erhalt der Leistungsfähigkeit des Bohlwegs für den Stadtbahn- und möglichen RegioStadtBahn-Verkehr als einzige Nord-Süd-Achse für den schienengebundenen ÖPNV hat hohe Priorität.

Für die Mikrosimulation wurde davon ausgegangen, dass an einem Normaltag insgesamt ca. 35.000 Besucher am Nachmittag das Einkaufszentrum nutzen. Davon werden voraussichtlich ca. 57% aus Braunschweig und rund 43 % aus dem Umland kommen. Rund 20.600 (59%) Besucher werden den Pkw, 9000 (26%) öffentliche Verkehrsmittel benutzen, und 5.400 (15%) werden zu Fuß oder mit dem Fahrrad das Einkaufszentrum erreichen.

Unter Berücksichtigung unterschiedlicher Verkehrsmittelanteile und durchschnittlicher Pkw-Besetzungsgrade ist täglich mit rund 13.100 Pkw-Fahrten zu rechnen, die von den 35.000 Besuchern des Einkaufszentrums als Zielverkehr in die Innenstadt Braunschweigs unternommen werden. Das Verkehrsgutachten geht von der im Vorvertrag vereinbarten Zahl von ca. 1.350 zu schaffenden Stellplätzen aus, sodass die folgenden Zahlen hierauf basieren. Die tatsächliche Stellplatzzahl wird den genannten Wert um voraussichtlich ca. 150 - 250 Stellplätze unterschreiten (zu den Auswirkungen siehe 6.4.3 Stellplatz-, Parkplatzbilanz). Unter dem genannten Ansatz werden dort etwa 6.000 Pkw von Besuchern Platz finden. Die restlichen 7.100 Pkw, mit denen rund 11.100 Personen anreisen, die auch das ECE besuchen, werden sich auf andere Parkgelegenheiten in der Innenstadt verteilen. Insgesamt ergibt sich ein Zielverkehr für den Untersuchungsbereich (inkl. Lieferverkehr und Verkehr in die Tiefgarage Schlosspark) von rund 7.940 Kfz-Fahrten.

Die Verkehrsbelastungen auf dem Bohlweg in Nord-Süd-Richtung werden auf Grund der Verkleinerung der Tiefgarage Schlosspark und der Verlagerung von Teilen des Durchgangsverkehrs um rund 1.700 Kfz-Fahrten/Tag gegenüber heute abnehmen. Die Belastungen auf der Süd-Nord-Richtung bleiben etwa auf dem heutigen Niveau bzw. steigen auf dem Ritterbrunnen geringfügig an. Durch die Anbindung des ECE-Parkhauses steigen die Belastungen auf der nördlichen Fahrbahn der Georg-Eckert-Straße um rund 1.400 bis 2.900 Kfz-Fahrten /Tag an. Die stärksten Zunahmen zeigen sich auf der Stobenstraße mit rund 3.600 Kfz-Fahrten/Tag gegenüber heute sowie auf dem John-F.-Kennedy-Platz.

Die zusätzlichen Verkehre durch das Vorhaben werden auch weiter entfernte städtische Straßen zusätzlich belasten. Die Untersuchungen der WVI belegen jedoch, dass diese zusätzlichen Belastungen mit zunehmender Entfernung zum Bohlweg schnell abnehmen und eine merkbare Größenordnung unterschreiten (Zunahmen von weniger als 10% liegen im Bereich der ohnehin von Werktag zu Werktag vorliegenden Streuung der Verkehrsbelastung). Eine Ausnahme außerhalb des Wilhelminischen Rings stellt der Straßenzug Jasperallee/ Herzogin Elisabeth Straße dar, der mit einer Zunahme von je nach Querschnitt ca. 700 bis 900 Kfz/Tag diesen Wert überschreitet. Die von Osten kommenden Besucher des Einkaufszentrums nutzen offensichtlich statt der direkten Zufahrt über die Kastanienallee/Helmstedter Straße/Georg Eckert Straße auch die Zufahrtsmöglichkeit über Herzogin-Elisabeth-Straße/Jasperallee/Magnitorwall/Georg-Eckert-Straße.

Aus der Mikrosimulation des Verkehrsablaufes und den dazu gemachten Betrachtungen lässt sich insgesamt ableiten, dass die zukünftig zu erwartende Verkehrsnachfrage mit Einkaufszentrum unter den im Programmplan von Prof. Ackers dargestellten und der Mikrosimulation zu Grunde liegenden Umbaumaßnahmen des Straßenraumes abzuwickeln ist. Die Simulation erfolgte für die Spitzenstunden von 17:00 bis 18:00 Uhr im werktäglichen Verkehr zuzüglich eines 30-Minuten-Vorlaufs von 16:30 bis 17:00 Uhr.

Eine ergänzende Überprüfung hat ergeben, dass der geplante Umbau der Verkehrsanlagen auch bei einem Verzicht auf den Bau der RegioStadtBahn oder den Lückenschluss der A 39 bis zur A 2 unter Anpassung der Lichtsignalsteuerungen im Untersuchungsbereich realisierbar bleibt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau des geplanten Einkaufszentrums und der damit einhergehende Umbau der Verkehrsanlagen zu einer weitgehend ausgelasteten Verkehrsinfrastruktur im Bereich Bohlweg führen wird. Insbesondere zu den Tagesspitzenzeiten sowie an Samstagen mit hohem Einkaufsverkehr oder an besonders starken Einkaufstagen, z. B. während der Vorweihnachtszeit oder zur Eröffnung des Centers, wird das Parkhaus des Einkaufszentrums voll belegt sein und der Verkehr auf dem Bohlweg z. B. auf Grund rückstauender Fahrzeuge zeitweise an seine Leistungsfähigkeitsgrenze stoßen.

Es ist daher wichtig, dass die Besucher und Nutzer frühzeitig mit Hilfe eines Verkehrsleitsystems über weitere Parkmöglichkeiten entlang des Cityringes informiert werden. Zudem muss mit dem Verkehrs- und Parkleitsystem über die aktuelle Verkehrslage in der Innenstadt informiert werden, sodass Rückstaus auf dem Bohlweg möglichst vermieden werden.

Dennoch wird sich die Gesamtsituation insofern verbessern, als durch die Reduzierung des Geschwindigkeitsniveaus und damit einer stadtverträglicheren Abwicklung des Verkehrs - bei entsprechender Gestaltung – die Aufenthaltsqualität im Gesamtbereich deutlich verbessern wird.

Der Bohlweg ist „Hauptdurchgangsstraße“ für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in nördliche bzw. südliche Stadtteile. Insofern muss alarmmäßiges Fahren ungehindert möglich sein. Die Notwendigkeit und Umsetzbarkeit eines Zugriffs auf die Ampelsteuerung durch die Leitstelle der Feuerwehr ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren gesondert zu prüfen.

Die Friesenstraße am Ostrand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gehört ihrem Verlauf nach zu den ältesten Straßen Braunschweigs. Sie folgt dem nach Nordosten führenden Fernhandelsweg, dessen Anlage in die Entstehung der Stadt zurückreicht. Der heute noch erhaltene Abschnitt der Friesenstraße wird im vorliegenden Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und bleibt damit in ihrem Verlauf und Profil bestehen.

6.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Bohlweg ist die einzige Stadtbahnachse, die eine Durchfahung der Innenstadt ermöglicht. Außerdem befinden sich hier mit den Haltestellen Waisenhausdamm, und Rathaus die ÖPNV-Haltestellen mit den höchsten Frequentierungen. Diese Achse könnte zukünftig durch die RegioStadtBahn noch an Bedeutung gewinnen. Es wird sich die Verkehrsmittelwahl der Umlandbewohner dahingehend verändern, dass infolge der dann angebotenen Direktverbindungen in die Braunschweiger Innenstadt (und hier besonders auch zum Einkaufszentrum) der ÖV-Anteil von 15% auf ca. 20% ansteigen wird.

Der Bohlweg und die stark trennend wirkenden Gleisanlagen sollen leichter überquerbar gemacht werden. Auf Absperrgitter soll daher verzichtet werden. Das heute vorhandene dritte Gleis soll zukünftig entfallen. Die dadurch gewonnene Fläche soll als Baumstreifen genutzt werden. Dieser Baumstreifen fungiert gleichzeitig als Aufstellfläche der querenden Fußgänger. Zeitgleich wird der Umbau der Bus- sowie Stadtbahnhaltestellen Rathaus erfolgen.

6.4.3 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Mit dem privaten Kraftfahrzeug wird das festgesetzte Einkaufszentrum über die vorhandenen Verkehrsanlagen erschlossen. Die Zufahrt zu den drei Parkebenen in den oberen Geschossen erfolgt über zwei in das Bauvolumen des Einkaufszentrums integrierte Spindeln bzw. Rampen – vom Ritterbrunnen und von der Georg-Eckert- Straße. Diese Vertikalerschließungen sind über die Parkebenen miteinander verknüpft. Neben der Spindel am Ritterbrunnen ist zudem von der Straße Am Schlossgarten aus die Abfahrt in das Untergeschoss (Basement) für die Warenanlieferung integriert.

Die Parkebenen in den Obergeschossen des Einkaufszentrums umfassen ca. 1.200 Stellplätze. Die bestehende Tiefgarage „Schlosspark“ wird von 1.020 auf ca. 425 Stellplätze verkleinert und erhält im Bereich Ackerhof eine barrierefreie fußläufige Verbindung zum Einkaufszentrum. Die Zufahrt zu der Tiefgarage erfolgt zukünftig nur noch über die bestehende Einfahrt Georg-Eckert-Straße aus Richtung Westen kommend, die Ausfahrt nur noch über die Georg-Eckert-Straße Richtung Osten (Museumstrasse). Es ist vorgesehen die Ausfahrt baulich zu verändern.

Innerhalb des Parkhauses des Einkaufszentrums wird über Wegweisung eine Lenkung der Verkehre auf das Erschließungssystem um das Einkaufszentrum erfolgen. Die Stellplätze des Einkaufszentrums werden Bestandteil des städtischen Parkraummanagementkonzeptes. Im Bereich der Straße „Am Schlossgarten“ werden die erforderlichen 28 Bewohnerparkplätze untergebracht.

Stellplatz-, Parkplatzbilanz

In der folgenden Bilanz werden die Begriffe Parkplatz (öffentlich) und Stellplatz (privat) austauschbar verwendet, da es sich auch bei den Stellplätzen um öffentlich zugängliche Parkmöglichkeiten handeln wird.

Vorläufige Gesamtbilanz

| | Bestand | Planung | Differenz |
|---|---------|-----------|-------------|
| Tiefgarage Georg-Eckert-Straße | 1020 | 425 | - 595 |
| Parkplatz Am Schlossgarten Öffentliche Parkplätze | 144 | 9 | - 135 P |
| Parkplatz Am Schlossgarten Bewohnerparkplätze | 28 | 28 | +/- 0 P |
| Einkaufszentrum Teilweise Ersatz für Rückbau Tiefgarage (Baulasten u.a VW- Halle) | - | 234 | + 234 |
| Einkaufszentrum: Stellplätze für das Sonder- und Kerngebiet | - | 866 - 966 | + 866 - 966 |
| Auswertung: | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Es entfallen 496 öffentliche Parkplätze. • Der Vorhabenträger schafft ca. 1.200 Stell-/Parkplätze, davon sind 234 Parkplätze ein Teilersatz für den Rückbau der Tiefgarage. • Insgesamt entstehen im Plangebiet gegenüber dem Bestand + 370 bis + 470 zusätzliche öffentlich zugängliche Stell-/Parkplätze. | | | |

Ein vorläufiger Stellplatznachweis für das Einkaufszentrum, für die öffentlichen Nutzungen im Bereich des Kerngebietes sowie der Ersatz für Baulasten in der Tiefgarage Schlosspark ergibt einen Stellplatzbedarf von ca. 1.182 Stellplätzen. Der Stellplatzschlüssel für großflächigen Einzelhandel wurde deutlich reduziert, um kein zu großes Parkraumangebot zu schaffen. Die Kunden sollen dazu angeregt werden, den Öffentlichen Personennahverkehr sowie andere Tiefgaragen und Parkhäuser in Braunschweig zu nutzen. Dadurch werden die Kunden auch in andere Stadtbereiche geleitet, sodass eine zu große Attraktivität des Einkaufszentrums zu Lasten der Einzelhandelsangebote in der Innenstadt vermieden werden kann.

Darüber hinaus wird die Verkehrsbelastung im Bereich Bohlweg/Georg-Eckert-Straße in verträglichen Grenzen gehalten.

Parallel zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde das Projekt vom Vorhabenträger hochbaulichplanerisch weiter entwickelt und konkretisiert. Dabei stellte sich heraus, dass aus Platzgründen statt der bisher im Vorvertrag festgelegten Zahl von 1.350 Parkplätzen auf den drei Parkebenen nur ca. 1.200 Parkplätze realistisch sind.

Diese Veränderung des Parkplatzangebotes führt im Ergebnis zu einer höheren Auslastung des vorhandenen Parkplatzangebotes. Damit verbunden wird auch das Risiko einer Vollaustattung mit der Gefahr des Zurückstauens auf die Georg-Eckert-Straße und den Bohlweg in Süd-Nord-Richtung ansteigen. Hier kommt der ohnehin vorgesehenen und notwendigen effektiven Nutzung des vorhandenen dynamischen Parkleitsystems (Verteilung der Kundenströme auch auf die übrigen Parkhäuser) und in einer Integration des Parkraumangebotes des Vorhabenträgers in das städtische Parkraummanagement (Parkgebührenstruktur und einheitliche Regelungen zur Gebührenerstattung) eine besondere Bedeutung zu. Auf diese Weise werden sich die Risiken einer Vollaustattung und der damit verbundenen Rückstauerscheinungen minimieren lassen. Die hierfür erforderlichen Detailregelungen werden im Durchführungsvertrag enthalten sein.

Da eine genaue Stellplatzbilanz für das geplante Einkaufszentrum erst möglich wird, wenn die Hochbauplanung abgeschlossen ist, sind die notwendigen Stellplätze im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

6.4.4 Fuß- und Radverkehr

„Mit den 5.400 Fußgängern und Radfahrern, den 9.000 ÖPNV-Nutzern und den rd. 11.100 Pkw-Nutzern, die nicht im ECE-Parkhaus parken, steuern täglich insgesamt 25.500 Fußgänger von außen kommend das ECE-Center an. Mit den Rückwegen ergibt sich somit ein neues Fußgängeraufkommen von rd. 51.000 Fußwegen pro Tag. Die stärksten Übergänge über den Bohlweg werden sich im Bereich Langer Hof sowie am Übergang nördlich der Einmündung Georg-Eckert-Straße (als Verlängerung Damm) einstellen.“

Verkehrsuntersuchung WVI

Angestrebt wird daher eine leichtere Überquerbarkeit des Bohlweges durch die Schaffung weiterer Fußgängerüberwege, um eine gute fußläufige Verbindung zwischen Einkaufszentrum und Innenstadt (Bohlweg, Damm, Burgplatz, Rathaus) zu garantieren. Die Vorbereiche des Einkaufszentrums mit der Festsetzung öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgänger und Radfahrer“ werden lediglich punktuell an den Einfahrten zu den Spindeln durch Kfz-Verkehr überlagert und sind ansonsten auch von Anlieferungsverkehr freizuhalten. Diese Querungsbereiche haben den Charakter einer Grundstückseinfahrt mit Vorrang für Fußgänger und Radfahrer. So wird eine maximale Zugänglichkeit und Aufenthaltsqualität für die Öffentlichkeit ermöglicht.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgänger und Radfahrer“ werden Radwege und Fahrradabstellanlagen integriert werden. Fahrradabstellplätze werden zusätzlich im Souterrain des Gebäudes mit der rekonstruierten Schlossfassade in ausreichender Anzahl gem. NBauO zur Verfügung gestellt und im Detail im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.

Der Bohlwegtunnel bleibt im Wesentlichen erhalten. Lediglich der Zugang zum Schlosspark entfällt, da das Einkaufszentrum durch die Verbesserung der oberirdischen Querungsmöglichkeiten des Bohlweges und der Georg-Eckert-Straße gut erreichbar ist. Für den verbleibenden Teil der Tiefgarage wird im Gebäude des Einkaufszentrums ein barrierefreier Zugang (Aufzug) geschaffen, der auch außerhalb der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums von außen zugänglich sein wird.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Löschwasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze ist grundsätzlich möglich. Im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Planung der Ver- und Entsorgung mit den Leitungsträgern weiter abgestimmt und konkretisiert.

Niederschlagswasser

Eine planmäßige Versickerung des im Planungsbereich anfallenden Niederschlagswassers ist auf Grund des hohen Grundwasserstandes nicht möglich. Die Oberflächenentwässerung der Stadt Braunschweig erfolgt über ein unterirdisches Leitungssystem in die Okerumflut. Das Niederschlagswasser kann in einer maximalen Menge von 130 l/s in den Wendenmühlengraben eingeleitet werden. Die Differenz zu der Bemessungsregenspende von 290 l/s/ha muss zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden. Um die nötige Drosselung der Einleitung zu realisieren, ist ein Regenrückhaltebereich unter den östlichen Kolonnaden in Form eines Unterbaurechtes festgesetzt worden.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasser-Entwässerung wird im Freigefällesystem geplant. Gebäudeteile, bei denen das nicht möglich ist, werden über private Druckleitungen an das Entwässerungsnetz angeschlossen. Das häusliche Abwasser kann im Bereich Bohlweg und im Bereich Ritterbrunnen in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden.

Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung mit 3.200 l/min. muss über zwei Stunden sichergestellt werden. Hierzu können Hydranten der öffentlichen Wasserversorgung im Umkreis von 300 m um das Objekt in Anrechnung gebracht werden. Auf Grund der großen Ausdehnung des Gebäudes sind zusätzliche Entnahmestellen (Hydranten) im direkten Bereich des Einkaufszentrums zu setzen. Als Standorte kommen die Passageneingänge im östlichen Bereich des Einkaufszentrums in Frage.

Für das Einkaufszentrum sind Zuwegungen, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr notwendig. Drei Seiten des Gebäudes müssen für Feuerwehrfahrzeuge anfahrbar sein.

Trinkwassernotbrunnen

Der gem. § 9 (1) 12 BauGB festgesetzte Trinkwassernotbrunnen IN-016 stellt mit ca. 40 weiteren Brunnen im Stadtgebiet eine vom städtischen Netz unabhängige Versorgung sicher, die direkt aus dem Grundwasser gespeist wird. Diese Brunnen unterliegen der Zivilschutzbindung (Beseitigungs- und Veränderungssperre) des Bundes und die Stadt Braunschweig ist durch das Wassersicherstellungsgesetz verpflichtet, die Brunnen zu warten und in Stand zu halten. Sollte der o.g. Brunnen nicht zugänglich (auch für Großfahrzeuge) bleiben, müsste er verlegt werden.

Grundwassermessstellen

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Grundwassermessstellen IN-017, IN-018 und IN-035 nachrichtlich übernommen. Sie dienen der regelmäßigen Überwachung des Grundwassers und sind deshalb zu erhalten. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen einzelne Messstellen nicht zu erhalten sein, ist mit Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde eine Verlegung möglich.

Gas- und Wasserversorgung

Bei Straßenausbaumaßnahmen in den Bereichen Langer Hof bis Dankwardstraße, auf der Westseite des Bohlwegs von Langer Hof bis Damm, Ritterbrunnen (nur Wasser) müssen die Leitungen erneuert werden. Von der Georg-Eckert-Straße aus, östlich um das Einkaufszentrum herum, über die Straße Am Schlossgarten bis Ritterbrunnen ist eine Wasserversorgungsleitung zur Löschwasserbereitstellung neu zu verlegen.

Stromversorgung

Im Bereich der im Nordwesten des Plangebietes festgesetzten Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Elektrizität ist eine Ortsnetzstation (Garagenstation) für die Versorgung des Plangebietes mit Strom erforderlich.

Telekommunikation

Die Planungsabsichten zur Veränderung der Verkehrsflächen sowie der vorgesehenen Begrünung machen ggf. eine Sicherung, Änderung oder Verlegung der Telekommunikationslinie erforderlich. Die Kostenübernahme regelt sich nach dem Telekommunikationsgesetz, wobei auf Grund verschiedener Ausnahmetatbestände eine zumindest teilweise Kostenübernahme durch die Stadt zu erwarten ist.

6.6 Grünordnung

Grundlage für die Formulierung der Festsetzungen war ein grünordnerisches Zielkonzept, abgeleitet aus den im Rahmen der Bestandsanalyse festgestellten Wertigkeiten von Naturhaushalt und Landschaftsbild/Ortsbild (siehe 7 Umweltbericht) sowie den Zielvorstellungen für eine gestalterische und funktionale Integration der geplanten Bebauung in ihr Umfeld. Nach planungsrechtlicher Abwägung sind die nachfolgend erläuterten und begründeten Festsetzungen zur Grünordnung im Bebauungsplan vorgesehen:

6.6.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen (Geltungsbereich A)

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den Straßenräumen im Umfeld des Einkaufszentrums sind zahlreiche Baumpflanzungen vorgesehen und über die textlichen Festsetzungen verbindlich geregelt. Umfang und Anordnung der geplanten Baumpflanzungen sind Ergebnis eines Wettbewerbes zur Freiflächengestaltung.

Im Bereich des „Schlossplatzes“ sind drei Baumreihen als landschaftsarchitektonisch-formale Elemente, z.B. kastenförmig geschnittene Platanen, der Schlossrekonstruktion zugeordnet.

Darüber hinaus werden in den umgebenden Straßenräumen von Georg-Eckert-Straße, Bohlweg, „Am Schlossgarten“ und „Ritterbrunnen“ mindestens weitere 70 hochstämmigen Laubbäume gepflanzt sowie mindestens 35 Bäume auf den platzartig gestalteten Freiflächen im unmittelbaren Umfeld des Einkaufszentrums. Die Differenz zwischen der Gesamtzahl der im Bebauungsplan festgesetzten und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bäume in den Straßenräumen (ca. 15 Stück) resultiert daraus, dass einzelne gemäß Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan zwar angestrebte Baumpflanzungen (z. B. auf der Ostseite „Ritterbrunnen“) in der konkretisierenden Planung noch abschließend auf ihre Realisierbarkeit überprüft werden müssen (insbes. Vereinbarkeit mit unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen).

Die anzupflanzenden Bäume sind städtebauliche Gestaltungsmittel. Sie vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Die neuen Baumreihen und Alleen sollen die gestalterischen Funktionen übernehmen, die vor dem Eingriff durch die Gehölzbestände des Schlossparks erfüllt wurde.

Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub- und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Stadt angepasste Tierarten.

Es wird angestrebt, vorhandene Bäume bei der Umfeldgestaltung des Einkaufszentrums zu erhalten, sofern sie sich gestalterisch und funktional sinnvoll in die neue Flächennutzung integrieren lassen. Der Erhalt von Bäumen hat im Vergleich zu Neuanpflanzungen den Vorteil, dass die Bäume auf Grund ihres Alters und Entwicklungsgrades im Hinblick auf stadtbildgestaltende und klimahygienische Funktionen zunächst stärker wirksam sind als Neuanpflanzungen. Zudem kommt aus dem Bestand heraus erhaltenen Bäumen bedingt auch eine kulturhistorische Bedeutung zu als Relikte der ehemaligen Schlossgartengestaltung. Erhaltene Bäume sind daher per Festsetzung auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume anrechenbar.

Über eine Festsetzung zur Mindestqualität der Bäume zum Zeitpunkt der Pflanzung wird sichergestellt, dass die gewünschte ökologische und gestalterische Wirkung innerhalb eines angemessenen Zeitraums erreicht wird. Als Voraussetzung für das Gedeihen der in den Verkehrsflächen anzupflanzenden Bäume ist eine ausreichend große, wasser- und luftdurchlässige Bodenoberfläche als Baumscheibe notwendig. Diese kann z. B. als begrünte Vegetationsfläche ausgeführt werden, aber auch unterhalb eines Baumrostes (überfahrbare, luft- und wasserdurchlässige Abdeckung) gewährleistet sein. Neben diesen über eine Festsetzung geregelten Anforderungen an die Ausbildung der Baumscheiben ist im Rahmen der Ausführungsplanung über das Erfordernis und die geeignete Ausführung von Über- und Anfahrtschutzmaßnahmen zu entscheiden, um die Bäume vor direkten und indirekten Beschädigungen am Stamm und im Wurzelraum zu schützen.

6.6.2 Maßnahmen auf privaten Flächen (Geltungsbereich A)

Am Gebäude des Einkaufszentrums selbst ist eine partielle Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen. Mit einer Fassadenbegrünung sollen die Außenwandflächen des Gebäudes zur Straße „Am Schlossgarten“ sowie die Außenflächen der Zufahrtsrampe zu den Parkgeschossen an der Georg-Eckert-Straße versehen werden. Die teilweise Begrünung der Fassadenflächen kann als zusätzliches Gliederungselement zur Unverwechselbarkeit der Baustruktur beitragen und zudem im Innenstadtbereich Naturerleben im begrenzten Maß möglich machen.

Von nachgeordneter Bedeutung sind die Luftreinhaltungs- und Klimaschutzfunktionen durch die Transpirations- und Filterwirkung der Blätter.

Von den Dachflächen sollen mindestens 3.400 m² mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung gestaltet werden. Der Aufbau einer vegetationsfähigen Substratschicht auf den Dachflächen führt zu einem verminderten und zeitlich verzögerten Abfluss der Niederschlagswässer und so zu einer geringen Verminderung von Abflussspitzen. Grüne Dächer können außerdem in geringem Maße als Stäube binden. Durch die Verdunstung können begrünte Dächer zudem minimal zur Herabsetzung von Temperaturspitzen im unmittelbaren Umfeld beitragen.

- 6.6.3 Maßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen (Geltungsbereich A)
Damit die festgesetzten Maßnahmen (Baumpflanzungen in den die Gebäude umgebenden Freiflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünung) die im Sinne der Neugestaltung des Stadtbildes sowie des Naturhaushalts angestrebte Wirkung erzielen können, sind diese zeitnah zum Vorhaben durchzuführen. Da die Gehölze ihre Funktionen erst nach ca. 10 bis 20 Jahren voll erfüllen können, sind die Pflanzungen anzulegen, sobald eine Beeinträchtigung durch die Baumaßnahmen nicht mehr zu erwarten ist. Die Herstellung der Begrünung ist daher mit einer textlichen Festsetzung zeitlich an die Eröffnung des Einkaufszentrums gekoppelt.

Um die gewünschte gestalterische und ökologische Wirkung der festgesetzten Anpflanzungen dauerhaft sicherzustellen, werden zudem Pflege und ggf. Ersatz für abgängige Gehölze geregelt.

- 6.6.4 Neuanlage öffentlicher Grünflächen (Geltungsbereich B) und Zuordnung
Als Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz war ein erhebliches externes Kompensationserfordernis festzustellen. Unter Berücksichtigung der eingriffsmindernden Wirkung aller Grünordnungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen im Baugebiet wurden nach planungsrechtlicher Abwägung folgende Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen festgesetzt:

In den als Geltungsbereich B festgesetzten Erweiterungsflächen für den Westpark (insgesamt ca. 4,7 ha) sollen öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage entstehen. Die Grünflächen sind mit Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern auf einem Flächenanteil von mind. 20% räumlich zu gliedern, dabei sollen überwiegend heimische Gehölzarten Verwendung finden. Gehölzfreie Bereiche sind überwiegend als Wiesen auszubilden. Auf einem Flächenanteil von maximal einem Drittel sind intensiv gestaltete Bereiche z. B. mit Spielangeboten für alle Altersgruppen zulässig, integriert in einen ansonsten eher landschaftlich gestalteten Park.

Die Grünflächen sollen unter weitestgehender Berücksichtigung der integrierten Nutzungen, wie u. a. Sportanlagen und Kleingärten, die bereits vorhandenen Parkanlagen des Westparks gestalterisch und funktional ergänzen und erweitern.

Die Flächen müssen in ihrer Struktur und Ausstattung insbesondere den Anforderungen des bilanzierten Ausgleichsbedarfs für die Überbauung des Schlossparks gerecht werden. Die geplante Anlage von Wiesenflächen und vielfältigen Gehölzpflanzungen aus überwiegend heimischen Arten entspricht dabei annähernd dem Charakter der zu ersetzenden Grünanlage. Vorhandene Strukturen, wie z. B. Gräben, sollen unter ökologischer Aufwertung als Gestaltungselemente in die Parkanlagen eingebunden werden. Die Struktur und Raumbildung der Grünflächen ermöglicht die Integration intensiv zu nutzender Parkbereiche mit spezifischen Erholungsangeboten wie z. B. Kinderspielplätzen.

Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen des Bauvorhabens in Geltungsbereich A werden hier durch die Anlage von Gehölz- und Wiesenflächen Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen und durch die Extensivierung der Bodennutzung die Funktionsfähigkeit von Boden- und Wasserhaushalt gestärkt. Zum Erhalt örtlicher Klimafunktionen ist bei der Anlage von Gehölzpflanzungen oder auch bei Bodenmodellierungen die Durchlässigkeit für Luftströmungen zu berücksichtigen.

Die Gestaltung der Flächen muss zudem ihrer besonderen Lagebeziehung zur Weststadt als Eingang zum Westpark wie auch ihrer Bedeutung als Erlebnisraum Rechnung tragen. Zur Festlegung der konkreten Gestaltung der Parkflächen ist die Ausarbeitung eines Freiflächengestaltungsplanes erforderlich.

Zu der Frage geeigneter Ausgleichsflächen sind von der Verwaltung in einer vergleichenden Untersuchung potenzielle Standorte für die Neuanlage eines Parks in unterschiedlicher Lage zur Innenstadt auf ihre tatsächliche Eignung und Verfügbarkeit geprüft und bewertet worden. Als Ergebnis dieser vergleichenden Untersuchung und der planungsrechtlichen Abwägung sind die Flächen im Westpark als Geltungsbereich B in die Planung einbezogen worden. Diese können die Teilaspekte Verlust eines innerstädtischen Erholungsraumes und Verlust klimaökologischer Wohlfahrtswirkungen für die Innenstadt lagebedingt (Entfernung / mangelnder Bezug zur Innenstadt) nicht ersetzen, erfüllen jedoch die sonstigen im Sinne des Ausgleichs zu stellenden Anforderungen im erforderlichen Umfang.

Falls sich rechtzeitig vor Realisierung der Maßnahmen im Westpark die Gelegenheit für die Durchführung von Maßnahmen in besser geeigneter Lage zur Innenstadt eröffnet, kann dies durch eine Änderung der Ausgleichsplanung berücksichtigt werden. Die Maßnahmen im Westpark würden dann ggf. in angemessener Weise reduziert werden. Durch eine entsprechende Öffnungsklausel in den Festsetzungen bietet der vorhabenbezogene Bebauungsplan hierfür die Voraussetzungen.

Die Umsetzung der Anpflanzungen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen in Geltungsbereich B ist mit einer zeitlichen Bindung an die Realisierung des Einkaufszentrums in Geltungsbereich A geknüpft (Fertigstellung innerhalb von drei Jahren nach Beginn der Hochbaumaßnahmen), um eine zu große zeitliche Spanne zwischen Vollzug des Eingriffs und Erreichen der Ausgleichswirkung zu verhindern.

Die Maßnahmen im Geltungsbereich B sind zum Ausgleich der mit dem Vorhaben im Geltungsbereich A verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes erforderlich. Deshalb wird der Geltungsbereich B mit den dort festgesetzten ausgleichswirksamen Maßnahmen (d. h. ohne Erholungseinrichtungen, Wege und Plätze und ohne kleine Teilflächen eines Flurstücks, die aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht verfügbar sind) den eingriffsverursachenden Vorhaben im Geltungsbereich A zugeordnet. Damit sind auch die Kompensationserfordernisse erfasst, die sich aus der Überschreitung der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Sondergebiete festgelegten Grundflächenzahl (GRZ) ergeben.

6.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Mit der Umsetzung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden zusätzliche Lärm- und Schadstoffimmissionen entstehen. Daher wurde ein Lärmschutzgutachten sowie ein Gutachten zu Klima und Lufthygiene erstellt. Diese Gutachten sind in die Umweltverträglichkeitsstudie und den Umweltbericht des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeflossen (Näheres siehe Umweltbericht unter Punkt 6.3 und 6.4).

Lärmimmissionen durch das geplante Einkaufszentrum

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass die anlagenbezogenen Lärmimmissionen durch das Einkaufszentrum (Zu- und Abfahrt, Parkspindel, Emissionen des Gebäudes wie technische Lüftungsanlagen etc.) unter Berücksichtigung von schallschutzbaulichen Maßnahmen und einer Begrenzung von Schalleistungspegeln emittierender Anlagen die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden können. Ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen (z. B. weitgehend geschlossene Parkhausspindel) werden im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

Verkehrslärm der öffentlichen Straßen

Die Lärmschutzuntersuchungen haben ergeben, dass auf Grund der zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre auf den öffentlichen Straßen sowie der teilweise geplanten Straßenumbauten entweder keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (Sanierung) oder keine wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen erfolgt und damit kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) besteht.

Die Änderung einer Straße ist gem. 16. BImSchV z. B. wesentlich, wenn die Straße um einen durchgehenden Fahrstreifen baulich erweitert wird oder durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird. Dies ist hier nicht der Fall. Entsprechend sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt.

Lärmimmissionen durch Außenbewirtschaftung der Freiflächen

Eine Außenbewirtschaftung (Café-Terrasse, Biergarten o.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.

Lufthygiene

Im Gutachten zu den lufthygienischen Auswirkungen des Einkaufszentrums wird festgestellt, dass die errechneten Schadstoffwerte unter den Grenzwerten der 22. BImSchV bleiben (Näheres siehe unter Punkt 7.3).

7 Umweltbericht – Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

7.1 Einleitung / Rechtsgrundlage / Inhaltsübersicht

Die Umweltverträglichkeitsstudie UVS stellt die fachliche Grundlage für die zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen gem. § 11 UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) und für die Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 12 UVPG dar. Die Aussagen der UVS zu Bestand und zu erwartenden Auswirkungen werden in den Umweltbericht in zusammenfassender Form eingearbeitet. Die ausführlichen Texte und Karten zu den einzelnen Schutzgütern können der UVS (LAREG 2004) entnommen werden.

Die UVS und damit auch der Umweltbericht basieren auf verschiedenen Fachgutachten (s. 6 Begründung der Festsetzungen) sowie auf dem Landschaftsrahmenplan (LRP BRAUNSCHWEIG 1999).

Der Umweltbericht ist gem. § 2a Abs. 1 BauGB bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufzunehmen. Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen bei UVP-pflichtigen Vorhaben festhalten und so die Grundlage für eine Abwägung mit anderen Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind. Er soll den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis dokumentieren und belegen, dass den verfahrensrechtlichen Anforderungen bei der Ausweisung UVP-pflichtiger Vorhaben gemäß BauGB bzw. UVPG nachgekommen wurde.

Die UVP-Pflicht dieses Vorhabens ergibt sich aus § 3 Anlage 1 Ziffer 18.6 des UVPG für ein großflächiges Vorhaben, für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bebauungsplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

7.2 Beschreibung des Planvorhabens

Das Einkaufszentrum mit seinen platzartig gestalteten Umfeldflächen beansprucht im Kernbereich von Braunschweig eine insgesamt ca. 45.000 m² große, aktuell im Wesentlichen unbebaute Fläche. Von besonderer Umweltrelevanz ist dabei die Inanspruchnahme des ca. 38.000 m² großen Schlossparks. Dieser Bereich soll auf ca. 25.000 m² mit einem Einkaufszentrum (Verkaufsfläche 30.000 m², 3.500 m² Gastronomie und Dienstleistung sowie weitere Nutzungen wie Verwaltungs- und Kultureinrichtungen) überbaut werden und daran angrenzend urban gestaltete Plätze erhalten.

7.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Landschaftsplanerische Bestandsanalyse und –bewertung)

7.3.1 Bestand und Vorbelastung und Wertigkeit für das Schutzgut Mensch / Erholung

Bestand und Vorbelastungen (Mensch/Erholung)

Im Hinblick auf die Lärmbelastung kann Folgendes konstatiert werden: Bei den Straßen im Umfeld des geplanten Einkaufszentrums handelt es sich um vorhandene innerstädtische Hauptverkehrswege, für die nach der vorliegenden Verkehrsuntersuchung bei einer Belastung von rd. 11.000 bis 36.000 Kfz/Tag von einer Vorbelastung ausgegangen werden muss.

Die angrenzenden Wohngebiete und der Freiraum des Schlossparks sind Belastungen durch den bestehenden Verkehr (bis zu 36.000 Kfz/Tag) ausgesetzt. Die o. g. überregionalen Verkehrswege führen zu erheblichen Zerschneidungswirkungen besonders zwischen Bohlweg / Georg-Eckert-Straße und dem bestehenden Schlosspark. Für den Analysefall (gegenwärtige Situation) ergibt sich im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung beiderseits der betrachteten öffentlichen Verkehrswege in der Nachbarschaft des Schlossparks, dass von diesen Straßen erhebliche Verkehrsemissionen ausgehen. Der für Allgemeine Wohngebiete maßgebende Orientierungswert gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) wird im Bereich der straßennächsten Bebauung tags und nachts überall um mindestens 6 dB(A) überschritten. Der Orientierungswert für Besondere Wohngebiete wird tags um mindestens 1 dB(A) und nachts um mindestens 6 dB(A) überschritten. Demnach wird dort auch der Orientierungswert für Mischgebiete tags und nachts um mind. 1 dB(A) überschritten. Der Orientierungswert für Kerngebiete wird nur im Nahbereich der Straßen Magnitorwall, Theaterwall, Schöppenstedter Straße, Jasperallee und in Teilstreckenabschnitten der Georg-Eckert-Straße eingehalten.

Beiderseits des Bohlweges und des Steinweges wird der Sanierungsgrenzwert gem. VLärmSchR 97 für Misch- und Kerngebiete tags und nachts eingehalten.

Auch die Erholungsqualität des Schlossparks und der angrenzenden Freiflächen (Theater- und Museumspark) wird in der Nähe der stark befahrenen Straßen Bohlweg, Georg-Eckert-Straße und Steinweg durch Lärmimmissionen und Abgase gemindert.

Wertigkeit (Mensch/Erholung)

Das Planareal übernimmt als Grünraum in der Braunschweiger Innenstadt Freizeit- und Erholungsfunktionen. Für Kinder wird hier ein Spielplatz angeboten.

Das Wegenetz des Parks schafft Verbindungen zwischen dem unmittelbaren Stadtkern/Dom/Rathaus/Fußgängerzonen und dem Magniviertel/Herzog-Anton-Ulrich-Museum/Museumspark sowie dem Staatstheater/Kleines Haus/Theaterpark/Östl. Ringgebiet.

7.3.2 Bestand, Vorbelastung und Wertigkeit für das Schutzgut Tiere/Pflanzen und Biotope

Bestand (Tiere/Pflanzen, Biotope)

Der Planbereich wird im Landschaftsrahmenplan (LRP BRAUNSCHWEIG 1999) als Parkanlage mit Gehölzen und einzelnen großen Einzelbäumen und Baumgruppen beschrieben. Lebensraumfunktionen nehmen vor allem die Vegetationsbereiche mit Baumgruppen, Ziergehölzen und Rasenflächen wahr. Innerhalb des Schlossparks sowie im gesamten Bebauungsplangebiet liegen keine Schutzgebiete bzw. -objekte oder gesetzlich geschützten Biotope.

Nachweise gefährdeter Tierarten beschränken sich auf das Vorkommen von Fledermäusen (Funktion des Schlossparks als Nahrungsraum/Jagdrevier). Die gesamte Parkfläche hat als Freifläche im Innenstadtrandbereich für diese Arten Lebensraumfunktion als Nahrungshabitat. Dies gilt sowohl für die gebäudebewohnende Zwergfledermaus als auch für die nachgewiesenen Baumbewohner Großer Abendsegler und Wasserfledermaus. Eine Nutzung des älteren, teilweise höhlenreichen Baumbestandes als Sommer- und/oder Winterquartier ist für baumbewohnende Arten nicht gänzlich auszuschließen. Alle Fledermausarten zählen zu den geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Vorbelastungen (Tiere/Pflanzen, Biotope)

Die Realnutzung des Raumes wird großflächig durch die dichte Bebauung und Verkehrsflächen der Braunschweiger Innenstadt geprägt. Auch die Flächen des Schlossparks sind zu etwa 25 % durch befestigte Wege und Plätze sowie Brunnenanlagen überbaut (ca. 0,96 ha von 3,82 ha).

Die Biotoptypen der verbliebenen Freiflächen einschl. des Schlossparks sind ausschließlich durch stark anthropogen beeinflusste Vegetationstypen bestimmt. Die Fläche des Schlossparks ist durch die umgebenden Verkehrsflächen und dichte Bebauung weitgehend isoliert. Biotopbeziehungen sind eingeschränkt entlang der Freiflächen / Abstandsgrün der Georg-Eckert-Straße in Richtung Museumspark / Okerniederung anzunehmen. Erhebliche Belastungen in Form von Beeinträchtigungen durch Beunruhigung, Lärm und Schadstoffe entstehen ferner durch den bestehenden Verkehr. Spaziergänger und regelmäßige Veranstaltungen führen zu Beunruhigungen, die die Lebensraumfunktionen des Schlossparks einschränken.

Wertigkeit (Tiere/Pflanzen, Biotope)

Insgesamt wird der Schlosspark auf Grund seines hohen Anteils an alten Gehölzen als Bereich eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für den Erhalt von Arten und Lebensgemeinschaften bewertet (LRP BRAUNSCHWEIG 1999).

Eine hohe Bedeutung haben die verbliebenen großen Bäume der ehemaligen Parkanlage des Residenzschlosses. Eine mittlere Empfindlichkeit weisen der übrige Baumbestand des Schlossparks sowie die übrigen Grünanlagen des Untersuchungsraumes auf. Von geringer bis sehr geringer Bedeutung für den Naturhaushalt sind die übrigen anthropogen veränderten Biotoptypen (intensiv gepflegte Bereiche des Schlossparks wie Rasen und Rabatten, übriges Abstandsgrün wie Zierhecken).

Bewertungskriterien für das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten sind Gefährdung und Seltenheit. Auf Grund der Bedeutung des Schlossparks als Teillebensraum für gefährdete Fledermausarten (Nahrungshabitat) kommt dem gesamten Areal eine mittlere Bedeutung zu. Die höhlenreichen alten Bäume des Parks haben potenziell eine hohe Bedeutung als Lebensraum gefährdeter Tierarten.

7.3.3 Bestand, Vorbelastung und Wertigkeit für das Schutzgut Boden

Bestand (Boden)

Das vorgesehene Gelände ist mit anthropogenen Aufschüttungen versehen, die Mächtigkeiten zwischen 1,5 – 5,5 m aufweisen. Unterhalb der Auffüllungen folgen jüngere Ablagerungen der ehemals das Baufeld tangierenden Okerarme in Form schwach bis stark organischer Schluffe und Tone, stärker humusführender, meist bindiger Sande sowie lokal vorhandener Torfe. Unterhalb folgen weitere Fluss- und Talablagerungen im Form von Sanden und lokal eingelagerter sandiger Schluffe. Der Humusanteil dieser Schichten ist sehr gering.

Im Liegenden dieser Schichten folgt eine gegenüber den überlagernden und unterlagernden Schichten deutlich bindigere bzw. feinkörnigere Schichteinheit in Form schluffiger bis stark schluffiger Feinsande und schwach feinsandiger bis stark feinsandiger Schluffe mit teilweise sehr dünnen Zwischenlagen nichtbindiger Sande. Darunter befinden sich Sande und Kiese mit einem nur sehr geringen Feinkornanteil. Diese liegen einem Geschiebemergel auf. Diesem Sand-Schluff-Ton-Gemenge folgen Tonmergel. Diese stellen im Obersten Verwitterungslehm dar und gehen darunter in ein Halbfestgestein über.

Vorbelastungen (Boden)

Das überplante Gelände ist mit anthropogenen Aufschüttungen versehen, die sich relativ inhomogen aus Materialien der Sand- und Schlufffraktion mit teilweise geringen Beimengungen der Kies- und Ton-Fraktion sowie unterschiedlichen Einschaltungen von Bauschutt, Gesteinsbruch, Schlacke, Keramikresten, Holz (u. U. Reste von Holzpfählen), Kohle und Knochenresten zusammensetzen.

Im Umfeld des ehemaligen Schlosses befindet sich offensichtlich die „Grundplatte“ des ehemaligen Schlosses (Tiefe: zwischen ca. 1,2 und 1,9 m). Außerdem stellt die Unterbauung durch die vorhandene Tiefgarage eine Vorbelastung dar. Einen vollständigen Funktionsverlust infolge von Versiegelung und Verdichtung hat der Boden in den überbauten und befestigten Flächen der Wohn- und Gewerbegebiete sowie im Bereich sämtlicher befestigter Straßen und der Wege erfahren. Durch die Versiegelung kann der Boden seine ökologischen Funktionen (z.B. Filter-, Speicher- und Pufferfunktion) nicht mehr wahrnehmen. Daneben bedingen auch die siedlungs- und verkehrsbedingten Emissionen von Schadstoffen Vorbelastungen.

Die Untersuchungsergebnisse des Schadstoffgutachtens zu Boden und Grundwasser zeigen, dass alle relevanten Prüfwerte unterschritten werden. Durch den anthropogen vorbelasteten Boden erfolgen keine Gefährdungen des Grundwassers und der menschlichen Gesundheit. Es liegen keine Hinweise auf Schadstoffeinträge vor, die aus ehemaligen gewerblichen Flächennutzungen resultieren.

Höhere Schwermetallbelastungen wurden tendenziell in den tieferen Horizonten der Auffüllungen festgestellt. Diese können auch aus den geogenen Blei-Zink-Vererzungen des Harzes, die sich in den Okersedimenten abgesetzt haben, sowie aus den höheren Anteilen nicht bodenbürtiger Bestandteile resultieren. Zusätzlich sind kleinräumige Belastungszonen mit erhöhten Schadstoffgehalten nicht auszuschließen.

Wertigkeit (Boden)

Der LRP BRAUNSCHWEIG (1999) weist das Gebiet des Schlossparks als Bereich mit wenig bis mäßig eingeschränkter Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zum Erhalt von Vielfalt, Nutzbarkeit und Funktionen von Böden aus.

Für die Einschätzung der Empfindlichkeit gegen Eingriffe ist der eigentlich anstehende Boden von untergeordneter Bedeutung, da das gesamte Untersuchungsgebiet aus stark anthropogen beeinflussten Böden besteht. Das Areal des Schlossparks ist durch Überschüttung und Verdichtung z. T. so verändert, dass kaum noch natürliche und homogene Bodenprofile vorliegen (polyhemerob).

Dennoch kommt den Böden des Schlossparks auf Grund der verbliebenen Funktionsfähigkeit (z.B. hinsichtlich Filter-, Speicher- und Pufferfunktion) der Freifläche innerhalb des z. T. großräumig versiegelten Innenstadtbereiches von Braunschweig eine Bedeutung für den Naturhaushalt zu. Hierbei gilt zu berücksichtigen, dass der Boden durch Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist (Tiere, Pflanzen, Grundwasser, Klima...).

7.3.4 Bestand, Vorbelastung und Wertigkeit für das Schutzgut Wasser

Bestand (Wasser)

Das geplante Baugebiet liegt am Ostrand der ehemaligen Okeraue. Die festgestellte Grundwasserfließrichtung ist nach Westen bzw. Nordwesten auf den ehemaligen Okerverlauf im Bereich des Bohlweg und der Münzstraße zu gerichtet. Entsprechend dreht sich westlich dieser beiden Straßenzüge die Fließrichtung und ist nach Osten bzw. Nordosten gerichtet.

Auf Grund der Stauhaltungen der Umflutgräben sind die Fließrichtungen im Innenstadtbereich komplex und nicht immer eindeutig. Der Grundwasserspiegel wurde in den zu Grundwassermessstellen ausgebauten Bohrungen am 6. Oktober 2003 zwischen 68,48 m ü. NN und 68,15 m ü. NN und somit zwischen 1,7 und 2,9 m unter der jeweiligen GOK ausgelotet.

Als Porengrundwasserleiter fungieren im Bereich des Baugeländes in erster Linie pleistozäne Sande. Infolge der humosen und organischen Ablagerungen älterer Okerarme mit einer verhältnismäßig geringen Wasserdurchlässigkeit ist das Grundwasser teilgespannt.

Vorbelastungen (Wasser)

In den versiegelten und überbauten Flächen ist die Grundwasserneubildungsrate stark reduziert. Weitere Belastungen erfolgen durch den bestehenden Straßenbetrieb, insbesondere dort, wo Oberflächenwasser ungehindert im Boden versickern kann.

In den entnommenen Grundwasserproben wurden gering bis geringfügig erhöhte Schadstoffbelastungen zumeist deutlich unterhalb oder nur bei einzelnen Parametern im Bereich der Prüfwerte der LAWA-Liste nachgewiesen. Gefährdungsrelevante Belastungen liegen nicht vor. Erhöhte Gehalte weisen die Summenkonzentrationen der adsorbierbaren organischen Halogenverbindungen auf, die ggf. ergänzende Untersuchungen erforderlich machen. Das im Zuge der Baumaßnahme anfallende Grundwasser muss vor Ableitung nicht gereinigt werden.

Eine Beeinflussung von Fließrichtungen und Grundwasserständen im Schlossparkbereich ist dadurch anzunehmen, dass der bestehende Galeria-Kaufhof-Komplex nach Archivunterlagen bis zum Kreideton mit einer Schlitzwand umschlossen ist. Auf Grund von hoch anstehendem Grundwasser kann es insbesondere nach extremen Niederschlägen im Bereich des Magniviertels und der Friesenstraße zu Wasserschäden in den Keller- und Gewölbebereichen kommen.

Wertigkeit (Wasser)

Die Grundwasserneubildungsrate ist durch den hohen Versiegelungsgrad im Untersuchungsraum erheblich reduziert. Das anfallende Niederschlagswasser wird größtenteils mit der Kanalisation abgeführt. Beeinträchtigungsrisiken durch verkehrsbedingte Schadstoffe entstehen in Abhängigkeit vom Schadstoffrückhaltevermögen der Deckschichten über dem Grundwasser.

Die unversiegelten Bereiche des Schlossparks sind in ihrer Leistungsfähigkeit zum Erhalt von qualitativ hochwertigem Grundwasser wenig eingeschränkt. Diese Funktionen sind in den angrenzenden Siedlungsflächen stark eingeschränkt.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Fließ- oder Stillgewässer. Unterhalb des Schlossparks verläuft der kanalisierte Wendenmühlengraben. Innerhalb der Parkanlage liegen mehrere kleine Wasserbecken sowie eine größere Wasseranlage im Bereich des alten Schlossgrundrisses. Die künstlichen Gewässer im Plangebiet haben auf Grund ihrer anthropogenen Prägung keine Bedeutung für den Naturhaushalt.

Der östliche Umflutgraben der Oker liegt ca. 400 m östlich des Schlosspark-Mittelpunktes. Die Oberflächenentwässerung großer Bereiche der Stadt erfolgt über ein unterirdisches Leitungssystem in die Okerumflut. Dabei korrespondiert der Gewässerstand der Oker mit den entsprechenden Grundwasserständen.

7.3.5 Bestand, Vorbelastung und Wertigkeit für das Schutzgut Klima / Luft

Bestand (Klima/Luft)

Der Schlosspark in der jetzigen Situation stellt zusammen mit den östlich anschließenden Parkarealen (Museums- und Theaterpark) eine klimaökologische Haupteinheit dar.

Eine Hauptfunktion des Parks ist in der Eigenschaft als klimaökologische Komfortinsel innerhalb des überwärmten Stadtkörpers zu sehen. Die Freifläche des Schlossparks erstreckt sich als deutliche Kältesenke von Osten her in die stark überwärmte Innenstadt. Auf engem Raum treiben Temperaturunterschiede Ausgleichsströmungen zwischen Park und westlich angrenzender Innenstadt an.

Die Parkfläche wirkt als Teil einer Leitbahn für autochthone Flurwindsysteme aus Freiflächen am östlichen Stadtrand. In diesem Austauschsystem entstehen bodennahe, auf den Stadtkern gerichtete Luftströmungen.

Die Luftaustauschrate ist ein wichtiges Kriterium für die klimaökologische Ausgleichsleistung. In den Nachtstunden kann durch das Heranführen kühlerer Frischluft aus Freiflächen das Temperaturniveau der in der Stadt lagernden wärmeren Luftmassen gesenkt werden, was zu einem Abbau der Wärmebelastung des Menschen, v. a. in den Sommermonaten führt.

Der bestehende Schlosspark versorgt im Zusammenhang mit den östlich anschließenden Freiflächen ein ca. 8,7 ha großes Areal der Innenstadt mit Kalt-/Frischlufte. Die höchsten Luftwechselraten treten dabei in der Südhälfte des Schlossparks auf und setzen sich in südwestlicher Richtung fort.

Vorbelastung (Klima/Luft)

Die Umgebung des Schlossparks weist einen hohen Versiegelungsgrad auf (90-100 %). Versiegelte Flächen im Innenstadtbereich führen zu einer starken Herabsetzung der Verdunstungsrate. Dies führt zu einer starken lokalen Aufheizung, da die Verdunstungskälte ausfällt. Signifikante Belastungen sind wegen der häufig hohen Windgeschwindigkeiten und der Lage der Kernstadt im Flachland nur bei großräumig wirksamen, austauscharmen Wetterlagen zu erwarten. Die Innenstadtbereiche sind somit als klimaökologisch beeinträchtigt einzustufen und gelten als Übergangsräume mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit (LRP BRAUNSCHWEIG 1999)

Die Lufthygiene des Untersuchungsraumes wird insbesondere durch die Immissionsbeiträge des angrenzenden Straßenverkehrs beeinträchtigt. 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), während an der Station Schlosspark auf Grund der Lage innerhalb der Grünfläche deutlich geringere Luftschadstoffkonzentrationen gemessen wurden.

Eine Modellrechnung zeigt, dass besonders dort hohe Schadstoffbelastungen auftreten, wo eine hohe Verkehrsdichte herrscht und auf Grund einer hohen, geschlossenen Randbebauung des Straßenraums ein Abtransport der Immissionen behindert wird. Insgesamt zeigen die Straßenräume des Hauptstrassennetzes (Bohlweg und Georg-Eckert-Straße) ein sehr hohes mittleres Schadstoffniveau von >60 µg/m³ NO₂-Immission.

Gleichzeitig wird ersichtlich, dass ein schnelles Abklingen der Immissionskonzentration zu den Straßenrändern und damit im Gehwegbereich zu verzeichnen ist. In Gebieten, welche offenere Straßenränder aufweisen, treten Verdünnungseffekte durch Ausgleichsprozesse auf, die eine stärkere Grenzwertüberschreitung trotz höheren Verkehrsaufkommens unterbinden.

Auch die Freifläche des Schlossparks wird randlich durch Immissionen aus dem Bereich Bohlweg beaufschlagt. In einem Band von ca. 80 m Breite sind auch hier noch NO₂-Immissionskonzentrationen von 30 µg/m³ bis 40 µg/m³ vorzufinden.

In folgenden Bereichen ist mit Überschreitungen des Grenzwertes für die NO₂-Langzeitimmissionsbelastung nach TA-Luft (2002)/22. BImSchV (2002) zu rechnen:

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

Wertigkeit (Klima/Luft)

Hinsichtlich der Bedeutung/Empfindlichkeit der klimatischen Verhältnisse und Funktionen innerhalb des Untersuchungsraumes stellen Flächen mit Kaltluft- und Frischluftproduktion, diesbezügliche Abflussbahnen sowie der Bezug zu Siedlungsbereichen relevante Bewertungskriterien dar. Über lokale und regionale Luftaustauschprozesse wie dem nächtlichen Kaltluftabfluss oder Frischluftleitbahnen im Siedlungszusammenhang sowie auf Grund des Puffervermögens von Vegetation vermag ein Landschaftsraum klimatischen und lufthygienischen Belastungen entgegenzuwirken.

Im Rahmen der Bewertung werden folgende klimatische Räume unterschieden:

- Ausgleichsräume (klimaökologisch wenig belastete bis unbelastete Räume)
- Übergangsräume (klimaökologisch z. T. und lokal belastete Räume)
- Wirkungsräume (klimaökologisch mäßig bis belastete Räume)

Der Schlosspark ist ein wenig eingeschränkter klimatischer Ausgleichsraum und entfaltet positive klimaökologische Nachbarschaftswirkungen für die angrenzenden Wirkungsräume, z. B. durch Strukturwinde. Er führt zu einer Verminderung bzw. zu einem Abbau bestehender bioklimatischer und/oder lufthygienischer Belastungen und hat somit eine sehr hohe Bedeutung für das Innenstadtklima.

Das übrige Gebiet ist auf Grund seiner Siedlungs- bzw. Verkehrsstruktur und des hohen innerstädtischen Versiegelungsgrades als lokal stark belasteter Raum zu bewerten. Der Bereich zwischen Friesenstraße und Magnitorwall, die Bereiche südlich der Georg-Eckert-Straße, westlich des Bohlwegs und des Ritterbrunnens sowie nördlich der Straße Am Schlossgarten weisen als Wirkungsräume eine stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für das Schutzgut Klima/Luft auf. Dies bedeutet eine hohe klimaökologische, bioklimatische und lufthygienische Belastung dieser Räume.

Durch die vorhandene Schadstoffbelastung der Luft ist der gesamte Untersuchungsraum lufthygienisch empfindlich gegen alle Eingriffe, Anlagen etc., die die Schadstoffbelastung erhöhen und die örtlichen Luftbewegungen und Luftaustauschprozesse behindern und beeinträchtigen. Alle Gehölze mit lufthygienischer Regenerationsfunktion haben eine hohe Bedeutung.

7.3.6 Bestand, Vorbelastung und Wertigkeit des Schutzguts Landschaft/Ortsbild

Bestand (Landschaft/Ortsbild)

Laut Landschaftsrahmenplan lässt sich der Schlosspark als wesentlicher Teil des Untersuchungsraums dem für das Landschaftserleben bedeutsamen Landschaftsraum „Wallanlage“ zuordnen. Dieser erhält seine Freiraum- und Erlebnisprägung hauptsächlich durch Grün- und Parkanlagen innerhalb des dicht besiedelten Innenstadtbereichs.

Die Beschreibung der Wirkung des Schlossparks auf das Ortsbild lässt sich in zwei Bereiche gliedern: Zum einen die Wirkung innerhalb des Erlebnisraums Schlosspark (innere Ortsbildwirkung), zum zweiten die Effekte, die diese Parkanlage auf die umgebenden Räume hat (äußere Ortsbildwirkung). Das innere Ortsbild des Schlossparks ist durch folgende Strukturen charakterisiert:

Nördlicher Teilbereich

Dieser Parkbereich weist einen relativ hohen Anteil von wassergebundenen Wege- und Platzflächen auf, in den Pflanzflächen stehen einzelne kleinere Wasserbecken. Die Grünflächen sind mit Rasenflächen und Staudenbeeten gestaltet. Der Baumbestand besteht aus neu angepflanzten Hochstämmen und einzelnen Altbäumen.

Zentrale Bereiche des Schlossparks

Weite, modellierte Scherrasenflächen, die mit einigen Einzelbäumen und Baumgruppen (darunter verschiedene nichteinheimische Parkgehölze) bestanden sind, charakterisieren diesen Bereich. Entlang der Georg-Eckert-Straße wird der Park mit einer dichten Gehölzpflanzung abgeschirmt. Entlang des östlichen Abschnitts der Georg-Eckert-Straße bestimmt ein Höhenversprung von bis zu 2,0 m, die der Park unter dem Gelände der Straße liegt, das Relief. Die wenigen Wege sind überwiegend mit Asphalt befestigt.

Südwestlicher Teil des Schlossparks

Der südwestliche Teil des Parks ist intensiv gestaltet mit einem hohen Anteil befestigter Flächen sowie einer großen Brunnenanlage, die durch Kapitelle des ehemaligen Schlosses gestaltet wird. Zum Bohlweg und zur Georg-Eckert-Straße bestehen Bodenmodellierungen bzw. dichte Abpflanzungen. Neben einigen kleineren technischen Baukörpern wird das Bild von dem Gebäude des Café Cristallo geprägt.

Die Ortsbildwirkung des Schlossparks (äußere Ortsbildwirkung) auf die umgebenden Räume lässt sich wie folgt darstellen:

Bereich Bohlweg/Ritterbrunnen

Im Bereich zwischen den Einmündungen Georg-Eckert-Straße und Am Schlossgarten wirkt der Schlosspark mit seinem grünen, von Rasen und Platanenreihen geprägten Rand von der Ostseite in den Straßenraum des Bohlweges hinein. Im Bereich Ritterbrunnen wird diese Wirkung von den dortigen Grünflächen mit Baumbestand ergänzt. Die Westseite des Bohlweges wird hingegen von einer nahezu geschlossenen Bebauungszeile mit vorgelagerter Baumreihe gefasst.

Bereich Am Schlossgarten

Die Straße Am Schlossgarten wird auf ihrer Südseite von den dortigen Parkplatzflächen mit ihrem Baumbestand und dem dahinter liegenden Schlosspark geprägt. Auf der Nordseite wird die Straße Am Schlossgarten von senkrecht zur Straße stehenden Baublöcken mit zwischenliegenden Grün- und Stellplatzflächen begleitet.

Bereich Friesenstraße

Die Friesenstraße bildet heute nur noch zwei Fragmente. Das längere führt dabei von dem neu gestalteten Platz mit Brunnenanlage vor dem Kleinen Haus des Staatstheaters nach Südwesten, um dort vor der Georg-Eckert-Straße noch im Parkbereich zu enden. Während der Schlosspark die Westseite der Friesenstraße mit Rasenflächen und Baumbestand prägt, wird die Ostseite durch denkmalgeschützte Gebäude sowie ein Tor bestimmt.

Bereich Georg-Eckert-Straße

Während die Südseite der Georg-Eckert-Straße von aneinander gereihten, großformatigen Einzelbauten begleitet wird, wirkt auf der Nordseite der Schlosspark mit seinem dichten Gehölzsaum in den Straßenraum hinein.

Sichtbeziehungen

Wesentliche Sichtbeziehungen ergeben sich aus den historisch begründeten Stadtgestaltungen. Von übergeordneter Bedeutung sind die Beziehungen zwischen ehem. Regierungsviertel mit dem Rathaus über den Steinweg zum Großen Haus des Staatstheaters sowie von der östlichen Stadteinfahrt (Museumsstraße) in Richtung Rathaus/Domplatz. Allerdings sind diese Blickpunkte (Rathhausturm, Dom, Theater, Museum) nicht oder nur am Rand des Untersuchungsgebietes sichtbar. Aus dem mittelalterlichen Stadtgrundriss ist im Untersuchungsraum vor allem das Magniviertel mit dem Turm der St. Magni-Kirche bedeutsam, der momentan als Blickpunkt aus dem Schlosspark sowie aus den angrenzenden Verkehrsräumen mit Einschränkungen erlebbar ist. Eine weitere Sichtachse stellt die Promenaden-Allee im Schlosspark dar, deren Anknüpfungspunkte allerdings undefiniert sind.

Vorbelastungen (Landschaft/Ortsbild)

Innerhalb des Schlossparks stören die technischen Einrichtungen, die der Tiefgarage zuzuordnen sind (z. B. Be- und Entlüftungsschächte).

Die Vorbelastungen, die von außerhalb auf den Schlosspark einwirken, sind neben den Emissionen von den Verkehrsflächen die städtebaulichen Mängel der angrenzenden, auch in die öffentliche Grünfläche hineinwirkenden Verkehrsräume (nach dem Städtebaulichen Gutachten Einkaufszentrum Schlosspark Braunschweig, Prof. Ackers, Februar 2003).

Diese Mängel liegen vor allem in der unzureichenden räumlichen Fassung des Ritterbrunnens zum Schlosspark. Die Georg-Eckert-Straße unterbricht historische Gefüge (Friesenstraße) und riegelt das Magniviertel nach Norden ab. Der Straßenraum bietet keinen Raum mit Aufenthaltsqualitäten. Eine Gliederung durch Bäume ist nur fragmentarisch ausgebildet. Die überdimensionierte Ausbildung der Verkehrsflächen im Bereich der Georg-Eckert-Straße und des Bohlwegs ist räumlich nicht integriert.

Wertigkeit (Landschaft/Ortsbild)

Der Schlosspark ist als eigenständiger, grünbestimmter Ortsbildbereich von Bedeutung.

Der Bohlweg und die Georg-Eckert-Straße werden jeweils auf einer Seite von dem Grün des Schlossparks geprägt. Die Straßenzüge des Ritterbrunnens, der Friesenstraße sowie der Straße Am Schlossgarten werden in ihrem Erscheinungsbild ebenfalls wesentlich von den Gehölzen des Schlossparks geprägt.

7.3.7 Kultur- und Sachgüter, Flächennutzungen

Bestand (Kultur- und Sachgüter)

Die Parkfläche beinhaltet bis heute Flächen des bereits 1720/54 angelegten Schlossgartens. Der heutige Schlosspark, in dem sich noch einige Bäume der Schlossgartenanlage erhalten haben, steht damit in der Tradition einer über 280-jährigen Gartennutzung dieses Bereiches. Reste des Schlosses liegen möglicherweise noch unter der Grasnarbe des nordwestlichen Schlossparks verborgen und sind von bauhistorischem Interesse. Dies gilt auch für in diesem Bereich ferner eventuell vorhandene Reste der zerstörten Residenz Grauer Hof.

Archäologisch wesentlich bedeutsamer sind die nördlichen und östlichen Bereiche des heutigen Schlossparks. Sie erstrecken sich parallel zu der historisch bedeutsamen Friesenstraße.

Im östlichen Teil des Schlossparks werden Reste der hochmittelalterlichen Stadtbefestigung im Boden vermutet. Von besonderem archäologischem Interesse ist im Bereich des Schlossparks die Auswertung eines Profils quer durch einen Zug der mittelalterlichen Stadtbefestigung Braunschweigs ohne Störungen durch spätmittelalterliche Umbauten. Von großer Bedeutung sind hier die Stadtmauer sowie der Wendenmühlengraben. Im Bereich der Einmündung der Straße Am Schlossgarten/Ritterbrunnen befand sich vermutlich die Thomaskapelle.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Baudenkmalen Friesenstraße 49, 50 und 51, in näherer Entfernung zu diversen Baudenkmalen im Magniviertel (überwiegend Fachwerkbauung) und im Einzugsgebiet zu Innestadtkirchen, insbesondere zu den Baudenkmalen Dom St. Blasii, St. Katharinen und St. Magni. Die Leuchtreklame an einem Gebäude am Bohlweg sowie die Fassade eines Gebäudes am Ritterbrunnen sind als Baudenkmal geschützt.

Im Bereich des Bauvorhabens (v. a. der Verkehrsflächen) befindet sich dichtes Ver- und Entsorgungsleitungsnetz. Es handelt sich vornehmlich um Wasser-, Gas- und Stromleitungen der verschiedensten Unternehmen. Auch Entsorgungsleitungen für Abwässer können betroffen sein.

Im Schlosspark befinden sich mehrere Brunnen, die zur Überwachung des Grundwassers regelmäßig bepegelt werden. Ein Brunnen dient auch der Versorgung der Bevölkerung im Katastrophenfall. Ihr Erhalt oder Ersatz ist zu berücksichtigen.

Vorbelastung (Kultur- und Sachgüter)

Vorbelastungen der archäologischen Quellen des Planungsraumes sind insbesondere durch die Anlage der Tiefgarage entstanden. Ebenso muss die unter dem ehemaligen Schloss befindliche ältere archäologische Substanz als zerstört gelten. Auch bei der Errichtung des Vorgängers des Braunschweiger Schlosses ist von einer Zerstörung der eventuell vorhandenen älteren archäologischen Substanz aus dem Mittelalter auszugehen. Der nordwestliche und östliche Teil des Schlossparks unterlag auf Grund seiner seit ca. 1720 bestehenden Nutzung als Gartenanlage bzw. Park weitaus geringeren Störungen.

Unter den den Schlosspark umgebenden Straßenzügen und Platzbereichen Bohlweg/Ritterbrunnen/Am Schlossgarten/Friesenstraße und Georg-Eckert-Str. ist wegen der massiven Eingriffe durch Ver- und Entsorgungsleitungen, Kabelstränge etc. mit dem Erhaltensein von Funden und vor allem von Befunden kaum mehr zu rechnen. Die Vorbelastungen im Bereich der Friesenstraße sind geringer, da ihre zerstörte westseitige Bebauung nicht wieder aufgebaut wurde.

Auf Grund von hoch anstehendem Grundwasser kann es insbesondere nach extremen Niederschlägen im Bereich des Magniviertels und der Friesenstraße zu Wasserschäden in den Keller- und Gewölbebereichen kommen.

Wertigkeit (Kultur- und Sachgüter)

Die siedlungsgeschichtlich bedeutsame Bausubstanz und Ensembles, Bau- und Bodendenkmäler sowie markanten Einzelbäume weisen eine hohe bis sehr hohe stadtgeschichtliche Bedeutung auf und sind daher hoch bis sehr hoch empfindlich gegenüber Flächeninanspruchnahme. Besonders der historische Verlauf der Friesenstraße und das mittelalterliche Befestigungssystem sind bedeutende archäologische Denkmale im Sinne des Denkmalschutzes.

7.4 Mit Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartende Auswirkungen auf die Umwelt (Konfliktanalyse)

In der nachfolgenden Zusammenstellung werden die erheblichen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter gem. UVPG beschrieben. Die detaillierte Darstellung der Auswirkungen erfolgt im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie (LAREG 2004).

7.4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Erholung

Im Hinblick auf die Lärmbelastung lässt sich Folgendes feststellen: Die durch das Einkaufszentrum verursachte Zunahme der Verkehrsbelastung führt im Prognosefall beiderseits der Georg-Eckert-Straße und der Straße Ritterbrunnen zu den größten Pegelerhöhungen gegenüber dem Prognose-Nullfall um 0,4 – 1,0 dB(A). Im Nahbereich der übrigen Hauptverkehrsstraßen ergeben sich im Prognosefall Pegelsteigerungen um weniger als 0,5 dB(A).

Insbesondere führt der zusätzliche Ziel- und Quellverkehr vom Einkaufszentrum beiderseits des Bohlweges und Steinweges im Prognosefall zu einer Pegelzunahme um höchstens 0,3 dB(A) gegenüber dem Prognose-Nullfall.

Bei einer geplanten Verlegung der Straße Ritterbrunnen ist in Verbindung mit dem durch das Einkaufszentrum zusätzlich zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr im Bereich der Gebäude Bohlweg Nr. 70 und Ritterbrunnen Nr. 5 eine „wesentliche Änderung“ der Straßenverkehrslärmimmissionen anzunehmen. Unter der Voraussetzung, dass keine neuen voll signalisierten Knotenpunkte vorgesehen werden, ergibt sich jedoch im Prognosefall keine Überschreitung der Sanierungsgrenzwerte für Misch- und Kerngebiete und damit kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen der 16. BImSchV.

Eine Außenbewirtschaftung (Café-Terrasse, Biergarten o. ä.) der Freiflächen im Umfeld des Einkaufszentrums ist am Tage ohne besondere Einschränkungen möglich.

Die Überbauung des Parks führt zum Verlust von innerstädtischen Erholungsräumen mit vielfältigen Nutzungsangeboten, wie z. B. einem Kinderspielplatz. Für diesen soll jedoch ein innenstadtnaher Ersatz geschaffen werden. Flächen mit Wohnfunktion sind durch die Errichtung des Einkaufszentrums nicht unmittelbar betroffen. Während der Bauphase kommt es zu Lärm- und Schadstoffimmissionen. Anlagebedingt führt das Einkaufszentrum durch eine vollständige Überbauung der bestehenden Parkanlage zu Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes. Betriebsbedingte Auswirkungen über die bestehenden Vorbelastungen hinaus sind nicht zu erwarten.

7.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotope

In der Bauphase des Einkaufszentrums kommt es zur vollständigen Überbauung der Freiflächen des Schlossparks und damit zu einem vollständigen Verlust des Arteninventars sowie aller Lebensräume. Damit gehen ca. 3,8 ha Lebensraum mit überwiegend mittlerer Bedeutung als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten nachhaltig verloren. Weitere Auswirkungen bestehen darin, dass Tierarten gezwungen werden, zur Rast und Nahrungssuche auf andere, ungestörte Bereiche auszuweichen. Die Bautätigkeit führt zu einer zeitlich begrenzten visuellen Beeinträchtigung und Beunruhigung sowie erhöhten Lärm- und Schadstoffbelastungen der im Umfeld des geplanten Bauwerkes befindlichen Flächen mit Lebensraumfunktion. Durch das geplante Vorhaben sind im Bereich des Schlossparks Gehölze mit Lebensraumfunktion von Tierarten mit hoher Bedeutung betroffen. Die Populationen der im Schlosspark und in den angrenzenden Siedlungsbereichen vorkommenden gefährdeten Fledermausarten verlieren ihre Nahrungsbiotope. Weitere gefährdete Tier- und Pflanzenarten sind entsprechend dem Kenntnisstand anlagebedingt durch Flächeninanspruchnahme nicht betroffen.

7.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung greift die Baumaßnahme in das Schutzgut Boden ein, das über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist. Im Rahmen der Freiflächengestaltung kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen bzw. Überbauungen, so dass auf insgesamt ca. 2,9 ha bislang unversiegelter Parkfläche die natürlichen Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Speicher-, Produktions-, Archiv- und Lebensraumfunktion) nachhaltig verloren gehen.

Für die Erstellung des Bauvorhabens werden zusätzlich Arbeitsstreifen sowie Flächen für Boden- und Materialablagerungen in Anspruch genommen. Durch Erdarbeiten sowie den Fahrzeug- und Maschineneinsatz sind zusätzlich Bodenverdichtungen und Strukturveränderungen zu erwarten. Böden sind während der Bauphase durch Schadstoffeinträge (lösliche und mobile Spurenstoffe) durch Fahrzeuge und Maschineneinsatz, Leckagen und Unfälle gefährdet.

Dabei sind allerdings die Vorbelastungen durch anthropogene Aufschüttungen und Nutzung (z. B. Unterbauung durch Tiefgarage) zu berücksichtigen. Auf Grund der Veränderungen im Bodenchemismus (Wasserhaushalt) sind auch Beeinträchtigungen bzw. Veränderungen auf benachbarten Flächen zu erwarten. Dabei sind besonders die Wechselwirkungen auf die anderen Schutzgüter von besonderer Bedeutung (Vegetations- und Lebensraumverlust, Veränderung der Grundwasserverhältnisse, Immissionsbelastungen, Veränderung des Ortsbildes).

7.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Versiegelung und Verdichtung reduzieren die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden. Dadurch wird die Grundwasserneubildung vermindert und gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht.

Nach Aussagen der Gutachten bleibt die natürliche Grundwasserströmung großräumig im Wesentlichen unbeeinflusst. Das Grundwasser ist in der Bauphase durch den Eintrag von Schadstoffen (insbesondere durch lösliche und mobile Spurenstoffe durch Maschineneinsatz oder Unfälle) gefährdet.

Das geplante Bauvorhaben ragt in das teilgespannte Grundwasser hinein. Nach den derzeitigen Modellberechnungen wird durch die Einbindung des Bauwerkes ins Grundwasser im östlichen Anstrombereich ein sehr geringer max. Aufstau um ca. 2 – 3 cm bewirkt. Im Strömungsschatten (westl. Bereich) zeigt sich ein Absinken des Grundwasserspiegels um ca. 3 – 4 cm. Der Grundwasserdurchfluss soll durch den Bau von Durchströmungsfenstern optimiert werden. Hierzu erfolgt auch die Anlage eines Kiespolsters (0,5 m) unterhalb des Baukörpers.

Nach Durchführung der o. g. bautechnischen Maßnahmen zur Verbesserung der Durchlässigkeit des Baukörpers verbleibt ein max. Grundwasserstau von ca. 5 cm im östlichen Bereich. Im westlichen Bereich würde eine max. Absenkung von 5 bis 10 cm gegenüber ungestörten Fließverhältnissen erreicht. Sollten sich die prognostizierten Untersuchungen der Durchlässigkeit des Untergrundes sektoral nicht bestätigen, sind insbesondere bei lang anhaltenden Niederschlägen Beeinträchtigungen der Grundwasserstände bzw. der -fließrichtungen möglich. Durch eine wasserdichte Baugrube können baubedingte Beeinträchtigungen vermieden werden. Die wasserdichte Baugrube bewirkt einen Aufstau des Grundwassers vor der östlichen Baugrubenumschließung sowie ein Absinken westlichen Bereich. Die Schwankungen bzw. der Anstau können durch den Einbau von Entspannungsbrunnen reduziert werden.

Ein abschließendes Gutachten mit der Darstellung des Grundwasserströmungsmodells steht noch aus. Sowohl ein Aufstau als auch ein Absinken des Grundwassers ist durch technische Vorkehrungen zu vermeiden und ist im Baugenehmigungsverfahren sowie im Rahmen einer wasserrechtlichen Genehmigung zu regeln.

7.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Im Bereich des bestehenden Schlossparks gehen Freiräume verloren, die für den Temperatenausgleich und die Kaltluftproduktion eine wichtige Rolle spielen. Erhebliche Auswirkungen (auf die Temperatur) sind über den direkt versiegelten und bebauten Flächen des Geländes zu erwarten. Hier kommt es zur Ausbildung bzw. Erweiterung einer Wärmeinsel. Die weitgehende Überbauung und ebenerdige Versiegelung des Schlossparks führt zu einer Erhöhung des Temperaturmittelwerts wie im benachbarten Kernbereich der Innenstadt. Der zusammenhängende und stark überwärmte Innenstadtbereich dehnt sich damit nach Osten aus.

Die Auswirkungen der Überbauung des Schlossparks sind wie folgt: Das Temperaturniveau innerhalb der Innenstadt wird nivelliert. Die bisher wirksamen Ausgleichsströmungen aus der verloren gehenden Kältesenke Schlosspark in die westlich angrenzende Innenstadt bleiben aus. Die Kaltluftlieferung aus den Parkflächen bleibt aus. Die klimaökologische Ausgleichswirkung, die der Schlosspark für eine Innenstadtfläche von ca. 8,7 ha hat, wird nach der Bebauung auf ca. 1,8 ha reduziert (etwa 20% des Ausgangswertes). Die Funktion des Parks als klimaökologische Komfortinsel innerhalb des überwärmten Stadtkörpers geht verloren. Die geplante Bebauung unterbricht die Leitbahn für ein Flurwindssystem aus Freiflächen am östlichen Stadtrand in die Innenstadt fast vollständig.

Durch Schadstoffemissionen (auch Staubentwicklungen) während des Baustellenbetriebes und -verkehrs können sektorale sowie temporäre lufthygienische Beeinträchtigungen erfolgen. Durch den Verlust von Freiflächen des Schlossparks gehen Flächen mit lufthygienischen Regenerationsfunktionen verloren.

Bei den Modellrechnungen hat sich gezeigt, dass das Immissionsniveau im Ist-Zustand einen sehr hohen, im Fahrbahnbereich auch einen über den Grenz- und Richtwerten angesiedelten Wert erreicht. Die Prognoserechnungen für 2010 zeigen ein deutlich geringeres Immissionsniveau. Ursache hierfür ist die Annahme, dass durch technische Verbesserungen (z. B. Optimierung von Filtertechnik und Treibstoffen) die Verkehrsemissionen stark zurückgehen. Erhebliche Zusatzbelastungen durch die erwartete Zunahme des Liefer- und Kundenverkehrs treten nur relativ kleinräumig in den Zu-/Abfahrtsbereichen zum Parkdeck im Bereich Ritterbrunnen und Georg-Eckert-Straße auf. Im weiteren Hauptstraßennetz ergeben sich Zusatzbelastungen der NO₂-Immissionen, die allerdings unter den Grenzwerten der TA-LUFT (2002) / 22. BImSchV (2002) liegen. Eine Minderung der NO₂-Belastung ergibt sich für Teilbereiche der umgebenden Straßenflächen sowie der unmittelbar an das geplante Gebäude angrenzenden Freiflächen. Diese werden durch veränderte Strömungsfelder sowie lokale Abschattungseffekte verursacht.

Das geplante Einkaufszentrum hat keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die lufthygienische Situation zum Prognosezeitpunkt 2010. Bei der Beachtung der der Untersuchung zu Grunde liegenden Rahmenbedingungen (v. a. Verkehrsprognose WVI 2003 sowie technische Maßnahmen wie Optimierung von Filtertechnik und Treibstoffen) werden durch den zusätzlichen Verkehr keine Grenzüberschreitungen auf Basis der geltenden Werte ausgelöst.

7.4.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Die Errichtung des Einkaufszentrums bedingt durch die neu entstehenden versiegelten bzw. in Anspruch genommenen Flächen einen Verlust von im Randbereich der Innenstadt prägender Vegetation.

Für die Dauer der Bautätigkeit kommt es zu visuellen Beeinträchtigung des äußeren Ortsbildes. Erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastungen sowie Verschmutzungen im Randbereich der Wohn- und Mischgebiete bewirken eine Beeinträchtigung. Die vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für die Baustelleneinrichtung sowie die Bautätigkeit selbst stellen einen temporären Eingriff (ca. 2 Jahre) dar.

Die Parkanlage mit einzelnen sehr alten, imposant gewachsenen Bäumen im dicht bebauten, umgebenden Raum gibt dem Stadtbild eine andere Eigenart als weitere neue Gebäudekomplexe wie hier z. B. die Rekonstruktion des Schlosses. Der in die umgrenzenden Straßenräume hineinwirkende Gehölzbestand als ortsbildprägendes Element geht verloren.

Die geplante Parkspindel an der Ecke Ritterbrunnen und Am Schlossgarten mit Parkplätzen auch auf dem Dach wird sich ohne entsprechende Gestaltungsmaßnahmen negativ auf das Stadtbild auswirken. Anlagebedingt kommt es zur Unterbrechung von Sichtbeziehungen, z. B. von den Freiflächen Am Ritterbrunnen zur Magnikirche.

Das städtebauliche Gutachten zum Einkaufszentrum Schlosspark Braunschweig von Prof. Ackers kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgesehene Nutzung und die damit verbundene Baumasse nur dann städtebaulich vertretbar sind, wenn die umgebenden öffentlichen Räume gestalterisch und damit atmosphärisch aufgewertet werden. Die Aufwertung soll durch eine erkennbare Verbesserung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität der öffentlichen Räume erreicht werden. Wesentliche Merkmale sind dabei hochwertige Materialien und Ausstattungselemente sowie den geplanten Baukörper umgebende Baumpflanzungen, die eine besondere urbane Qualität schaffen sollen.

Durch Baumpflanzungen auf den Platzflächen und in den Straßenräumen im unmittelbaren Umfeld des Einkaufszentrums und partielle Fassadenbegrünung am Gebäude selbst gelingt für die äußere Ortsbildeinwirkung eine situationsbedingte Neugestaltung in wesentlichen Punkten. Die innere Ortsbildwirkung des Parks geht verloren.

7.4.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die Anlage der Baugrube für die Gebäude des Einkaufszentrums kommt es zu einer nahezu vollständigen Überbauung des Schlossparks und damit zu einer Zerstörung der archäologischen Quellen. Zur Minderung der Auswirkungen soll zunächst auf kleineren Teilflächen eine abgestufte Ausgrabung der archäologischen Elemente erfolgen. Die Ausgrabungen werden sich auf den nördlichen und östlichen Bereich des Schlossparks konzentrieren.

Eine baubedingte Grundwasserabsenkung kann, in Abhängigkeit von ihrer Dauer, Auswirkungen auf die auf Pfählen gebauten historischen Gebäude in der Umgebung haben. Eine bau- und anlagenbedingte Veränderung des Grundwasserspiegels soll daher durch geeignete Bauweisen vermieden werden, um potenzielle Beeinträchtigungen der historischen Bausubstanz ausschließen zu können.

Der Schlosspark ist ehemaliger Standort der beiden Schlossbauten einschließlich seiner Gärten und der davor bereits erfolgten Besiedelung. Durch das geplante Bauvorhaben kommt es zur Überbauung von Freiflächen mit archäologischer und stadtdenkmaltypischer Bedeutung.

7.4.8 Wechselwirkungen

Konkrete, im Hinblick auf das geplante Vorhaben relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden jeweils bei dem einzelnen Schutzgut dargestellt, das als Endglied der Wirkungskette mit Umweltauswirkungen reagiert. Dies gilt insbesondere für die Auswirkungen auf ökosystemare Wechselwirkungen:

- auf Grund der gegenseitigen Abhängigkeit der Vegetation und der abiotischen Standortverhältnisse (Geländeklima, Nährstoff-, Wasser- und Lufthaushalt von Böden)
hier: Biotopverluste im Schlosspark - Verlust von Bodenschutzfunktionen, Verlust von Immissionsschutzfunktionen / klimatischen Ausgleichsräumen;

- auf Grund faunistischer und floristischer Abhängigkeitsverhältnisse (Lebensraumansprüche von Tier- und Pflanzenarten)
hier: Biotopverluste im Schlosspark – Verlust/Beeinträchtigungen der Populationen von Fledermäusen u. a. an Altholzbestände gebundene Tierarten/-artengruppen;
- auf Grund der Zusammenhänge zwischen Grundwasser und Bodenstrukturen
hier: Versiegelung und Überbauung – Veränderung des Oberflächenwasserabflusses und der Grundwasserneubildung;
- auf Grund der Beziehungen zwischen Vegetationsstruktur und -ausstattung als prägender Bestandteil des Ortsbildes und der Erholungseignung des Raumes
hier: Verlust/ technische Überprägung der Parkanlage – Verlust ortsbildprägender Strukturen mit Erholungsfunktionen.

7.5 Umweltrelevante Maßnahmen gemäß UVPG und § 1a BauGB

7.5.1 Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch / Erholung

- Relativ emissionsarme Bauweisen
- Zeitliche Beschränkung von unvermeidbaren geräusch- und erschütterungsintensiven Bautätigkeiten unter besonderer Berücksichtigung der angrenzenden Schul- und Theaterstandorte
- Temporäre und provisorische Schallschutzwände, z. B. Baustellencontainer und Materiallager, zur Abschirmung zwischen den Schallquellen der Baustelle und den kritischen Immissionsorten (Schulen, Theater)
- Bauliche Maßnahmen am geplanten Gebäude zum Emissionsschutz
- Schaffung von guten Aufenthaltsmöglichkeiten im Umfeld des Einkaufszentrums durch Bepflanzungen, Möblierung und Verwendung hochwertiger Materialien

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass als Ausgleichsmaßnahmen i. S. § 1 a BauGB öffentliche Grünflächen mit Erholungsfunktionen im Bereich Westpark angelegt werden sollen (s. 7.6). Außerdem wird außerhalb des laufenden Bauleitplanverfahrens geprüft, ob im Innenstadtbereich eine geeignete Ersatzfläche einen Kinderspielplatz bereitgestellt werden kann.

7.5.2 Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotope

- Neupflanzung und ggf. Erhalt von Bäumen
- Partielle Dach- und Fassadenbegrünung

7.5.3 Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden

- Entsorgung bzw. Verwertung evtl. belasteter Aushubböden gem. den abfallrechtlichen Vorgaben

7.5.4 Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser

- Partielle Dachbegrünung zur Verzögerung des Dachflächenwasserabflusses
- Errichtung der Gebäude unter Verwendung grundwasserschonender Bauweisen

- Verzicht auf dauerhafte Grundwasserabsenkung oder –erhöhung durch entsprechende Gebäudeausbildung und weitere technische Maßnahmen
- Direkte Abwassereinleitungen in Oberflächengewässer sollten durch Versickerung oder Regenrückhaltung der Niederschläge vermieden werden. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept wird noch erstellt.

7.5.5 Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima / Luft

- Partielle Dach-/Fassadenbegrünung (nur bedingt mikroklimatisch und lufthygienisch wirksam)
- Neupflanzung und ggf. Erhalt von Bäumen (nur bedingt mikroklimatisch und lufthygienisch wirksam)
- Anbindung des Einkaufszentrum an den Öffentlichen Personennahverkehr

7.5.6 Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaft / Ortsbild

- Baumpflanzungen in den Straßenräumen Bohlweg/Georg-Eckert-Straße/Ritterbrunnen/Am Schlossgarten und auf den Umfeldflächen des Einkaufszentrums (äußere Ortsbildwirkung)
- Partielle Dach-/Fassadenbegrünung zur Gestaltung (äußere Ortsbildwirkung)

7.5.7 Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Angepasste Bauweise zur Vermeidung von Setzungsschäden an historischen Gebäuden durch Grundwasserabsenkungen

7.6 Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a BauGB

Mit der Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen sollen Eingriffe ausgeglichen werden, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans in Geltungsbereich A verbunden sind. Die Kompensationsflächen liegen außerhalb des Eingriffsbereiches des Bebauungsplanes und werden als Geltungsbereich B rechtlich gesichert. Als Kompensationsmaßnahme ist die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche als Parkanlage geplant. Diese liegt nördlich der Weststadt, Stadt Braunschweig, im Anschluss an die vorhandenen Grünflächen des Westparks und hat eine Gesamtgröße von ca. 4,7 ha.

7.7 Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung i. S. der Eingriffsregelung (Beurteilung nach § 19 BNatSchG)

Auf der Grundlage der für den Schlosspark im Bestand ermittelten Wertigkeiten von Natur und Landschaft wurde eine rechnerisch gestützte, gutachterliche Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich durchgeführt. Die nach strengen Maßstäben des Naturschutzes häufig nur eingeschränkten bis mittleren Wertungen für die einzelnen Naturgüter (s. 7.3) sind bezogen auf den besonderen Standort inmitten der gebauten Stadt in ihrer Summe als erheblich und damit auch ihr Verlust als erheblich i. S. der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i. V. mit § 18 ff. BNatSchG) zu werten.

Als wesentliche Eingriffsfolgen des Vorhabens (s. 7.4) sind i. S. des BNatSchG der Verlust der ca. 3,8 ha großen Parkflächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu nennen, die Versiegelung/Überbauung von ca. 2,9 ha bisher unversiegelter Bodenflächen mit Folgen auch für den Wasserhaushalt sowie der Verlust klimaökologischer Funktionen.

Die mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu erwartenden Beeinträchtigungen des Ortsbildes („äußeres Ortsbild“) werden durch die in 7.5 aufgeführten Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen weitgehend reduziert. Durch Baumpflanzungen auf den Platzflächen und in den Straßenräumen im unmittelbaren Umfeld des Einkaufszentrums und partielle Fassadenbegrünung am Gebäude selbst gelingt eine situationsgemäße Neugestaltung des Ortsbildes in wesentlichen Punkten.

Der Verlust des Schlossparks als eigenständiger Ortsbildbereich („inneres Ortsbild“) bleibt hingegen als Eingriff bestehen und wird in der Maßnahmenfestlegung im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz berücksichtigt.

Als Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die Naturgüter Tiere/Pflanzen und Biotope, Boden, Wasser, Klima sowie „inneres Ortsbild“ ist auch nach planungsrechtlicher Abwägung und unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein Kompensationserfordernis in Entsprechung der Eingriffsfläche festzustellen. Auf externen Flächen mit der Größe von ca. 4,7 ha (Geltungsbereich B) wird daher die Entwicklung einer Parkanlage mit Gehölz- und Wiesenbereichen und einer eingeschränkten Zulässigkeit von Angeboten für intensive Erholungsnutzung als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Grundlage für die Bestandsbewertung der Flächen in Geltungsbereich B und damit für die Feststellung der Ausgleichswirkung der festgesetzten Maßnahmen ist nicht deren tatsächliche aktuelle Ausprägung (überwiegend Acker), sondern der nach geltendem Baurecht (Bebauungsplan HO 17) zulässige Zustand mit den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen. Nach diesem Bebauungsplan ist auf den Flächen auf weit überwiegenden Anteilen die Anlage von Sportplätzen zulässig mit erheblichen Versiegelungs- und Bauanteilen für die der Sportnutzung zuzuordnenden Gebäude und Stellplätze mit entsprechend geringen bis fehlenden Wertigkeiten für den Naturhaushalt. Dieser rechtlich zulässige Zustand ist Grundlage für die Bilanz der mit den geplanten Parkanlagen zu erzielenden Ausgleichsfunktionen, die nachfolgend im Einzelnen dargelegt werden:

Für das Naturgut Tiere/Pflanzen und Biotope kann durch die Anlage von Gehölzpflanzungen (auf mind. 20 % der Flächen) aus überwiegend heimischen Arten und Wiesen mit in weiten Teilen extensiver Pflege der Ausgleich für die im Schlosspark verloren gehenden Funktionen bewirkt werden. Ebenso kann der Funktionsverlust für die Schutzgüter Boden und Wasser durch eine verringerte Nutzungsintensität des Bodens und reduzierte Versiegelungsanteile ausgeglichen werden.

Für das Naturgut Klima werden die auf den Flächen in Geltungsbereich B bestehenden lokalen Klimafunktionen durch die Entwicklung von Parkanlagen gesichert. Eine klimaökologische Ausgleichsleistung für die Innenstadt und die dortigen Funktionsverluste kann lagebedingt (Entfernung, mangelnder Bezug zur Innenstadt) nicht erreicht werden. Für das Schutzgut Klima verbleibt damit ein nicht ausgeglichener Eingriff.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen die Kompensationsdefizite für die Naturgüter Tiere/Pflanzen und Biotope sowie Boden und Wasser ausgeglichen werden können und ein Landschaftsbildbereich mit ähnlicher Ausprägung wie der überplante Schlosspark an anderer Stelle neu geschaffen wird. Ein Ausgleich für den Verlust klimaökologischer Funktionen gelingt nicht, da die Flächen in Geltungsbereich B lagebedingt keine erkennbare klimaökologische Wohlfahrtswirkung für den betroffenen Innenstadtbereich erzielen können.

7.8 Berücksichtigung der Umweltauswirkungen in der Abwägungsentscheidung

7.8.1 Betrachtung von Alternativen und Abwägungsvorgänge und –ergebnisse bei konfliktierenden Belangen

Standort Einkaufszentrum (Geltungsbereich A)

Standortalternativen, an denen die vom Investor angestrebte Nutzung verwirklicht werden könnte, sind nicht erkennbar.

Bei der Standortwahl und den damit verbundenen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurden folgende Belange höher gewichtet als die o. g. Belange der Naturgüter:

- Stellung Braunschweigs als führendes Oberzentrum der Region und der damit verbundene übergeordnete Versorgungsauftrag,
- Sicherung und Schaffung zukunftsbeständiger Arbeitsplätze,
- Bereitstellung zentraler Einrichtungen und Angebote (Kultur),
- städtebauliche Aufwertung des gesamten Bereiches durch Umbau/Rückbau von Verkehrsflächen, Schaffung urbaner, hochwertig gestalteter öffentlicher Plätze,
- Förderung von Identifikation und Geschichtsbewusstsein durch Rekonstruktion des Braunschweiger Residenzschlosses.

Weitere Ausführungen zur Abwägung sind der Begründung (5 Abwägung) zu entnehmen.

Standort externer Ausgleich (Geltungsbereich B)

Auf Grund der Betroffenheit nicht nur ökologischer, sondern auch von Erholungsfunktionen durch die Überplanung des Schlossparks für ein Einkaufszentrum wurden bei der Auswahl der Ausgleichsflächen zwei Ziele verfolgt, und zwar

- Bereitstellung einer neuen, hinsichtlich Größe und Funktion gleichwertigen öffentlichen Park- und Freiraumfläche (möglichst in der Innenstadt oder in Innenstadtnähe) als Ersatz für den Verlust eines Erholungsraums und
- ökologischer/naturschutzfachlicher Ausgleich (für die in einer Bilanz festgestellten Eingriffe).

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat die Verwaltung der Stadt Braunschweig daher mehrere potenziell geeignete Ausgleichsstandorte (Geltungsbereich B zur Herstellung von öffentlichen Grünflächen) in unterschiedlicher Lage zur Innenstadt auf ihre tatsächliche Eignung und Verfügbarkeit geprüft. Dabei hat sich gerade für die Standorte höchster Lagegunst und grundsätzlich mittlerem bis hohem Entwicklungspotential ein erheblicher und entscheidender Vorbehalt aus nachstehenden Gründen ergeben:

- eine ungünstige Kosten-Nutzen-Relation (= Verhältnis von eingesetzten Mitteln zu Zielerreichung für Ausgleichs- und Erholungsfunktion), da insbesondere die Kleinflächigkeit der einzelnen Innenstadtstandorte deren Ausgleichspotenzial einschränkt und auch im Hinblick auf die Erholungsfunktion bedeutet, dass nur einzelne Teilaspekte bedient werden können
- andere Verwertungsabsichten, d. h. eine bauliche Nutzung
- bestehende Nutzungen, insbesondere als Parkplatz
- sowie aus den bestehenden oder geplanten Nutzungen resultierende Eignungs- und Planungsvorbehalte für eine Nutzung als Ausgleichs- und Erholungsfläche

Die Untersuchung hatte zum Ergebnis, dass aus diesen Gründen keiner der Innenstadtstandorte für den Ausgleich empfohlen werden kann. Vielmehr war festzustellen, dass von allen untersuchten potentiellen Standorten allein die Erweiterungsflächen für den Westpark als grundsätzlich geeignet und realisierbar eingestuft werden können.

Die Flächen im Westpark können die Teilaspekte Verlust eines innerstädtischen Erholungsraumes und Verlust klimaökologischer Wohlfahrtswirkungen für die Innenstadt lagebedingt (Entfernung / mangelnder Bezug zur Innenstadt) nicht ersetzen. Diesen Mängeln sind jedoch gewichtige Positivpunkte, d.h. Gründe, die für die Westparkflächen sprechen, entgegen zu halten. Insbesondere

- dass die Flächen die sonstigen der im Sinne des erforderlichen Ausgleichs zu stellenden Anforderungen in geeigneter Weise und im erforderlichen Umfang erfüllen,
- dass die Flächen auf Grund ihrer Größe (= etwas größer als der Schlosspark) einen „voll funktionsfähigen Park“ stellen können und durch den Verbund mit den nördlich angrenzenden Park- und Landschaftsbereichen sogar noch gestärkt werden,
- dass die Flächen in einem günstigen Kosten-/Nutzen-Verhältnis aufgewertet werden können,
- dass die Flächen (fast vollständig) für einen kurzfristigen Maßnahmenbeginn zur Verfügung stehen, ohne dass im Vorfeld umfangreicher Grunderwerb getätigt oder Ziel- und Nutzungskonflikte bereinigt werden müssen. Vielmehr ist die Planung als Ausgleichs- und Erholungsfläche mit vorhandenen Nutzungen und Entwicklungsoptionen (z. B. Bezirkssportanlage Westpark) vereinbar und trägt dazu bei, die Zielplanung für die Gesamtentwicklung des Westparks ein Stück weiter zu realisieren.

Als Ergebnis umfangreicher und differenzierter Untersuchungen zu mögliche Ausgleichsstandorten wurden daher die Flächen im Westpark unter Würdigung ihrer vorstehend genannten positiven Merkmale als Standort für den Ausgleich vorgeschlagen und sind der planungsrechtlichen Abwägung im Bauleitplanverfahren unterstellt worden.

7.8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die mögliche Beeinträchtigung der benachbarten, z. T. als Baudenkmal geschützten Gebäude durch Veränderungen des Grundwasserhaushalts durch das Vorhaben ist durch das vorliegende Gutachten zur Hydrogeologie noch nicht vollständig untersucht worden. Eine Ergänzung soll spätestens bis zur Baugenehmigung genauere Ergebnisse bezüglich der Grundwasserströme liefern, auch unter Berücksichtigung der noch zu planenden Anlagen zur Regenwasserrückhaltung. Es ist davon auszugehen, dass durch technische Maßnahmen eine Erhöhung des Grundwasserspiegels vermieden werden kann.

Eine Kontrolle der Altbäume auf Fledermausquartiere ist nicht erfolgt und konnte methodisch wegen der späten Jahreszeit auch nicht mehr sinnvoll durchgeführt werden; die Umweltverträglichkeitsstudie muss sich daher auf Ableitungen beschränken. Vor Beginn der Abholzungsmaßnahmen sind die potenziellen Fledermausquartiere zu kontrollieren und bei Nachweis von Wohnstätten der streng geschützten Arten (Anhang IV gem. FFH-Richtlinie) sind weitere Maßnahmen zu prüfen und ggf. zu ergreifen (wie z. B. Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch die Bezirksregierung, Schaffung von Ersatzwohn- und -brutstätten o. ä.).

Es ist darauf hinzuweisen, dass auf Grund des Verdachts auf ein Feldhamstervorkommen (streng geschützte Art nach Anhang IV FFH-Richtlinie) im Geltungsbereich B zur umfassenden und abschließenden Absicherung der Ausgleichsplanung auf diesen Flächen noch entsprechende Untersuchungen vorgesehen sind. Sofern sich bei den im Frühjahr 2004 vorgesehenen Kartierungen der Feldhamsterverdacht bestätigt, sind die sich daraus ergebenden artenschutzrechtlichen Belange in der weiteren Planung/Umsetzung zu berücksichtigen.

Für den geplanten Anbau des Herzog-Anton-Ulrich-Museums wird eine gutachterliche Aussage zu den klimatischen Effekten eingeholt, die evtl. zusätzlich zu den Auswirkungen entstehen, die durch das geplante Einkaufszentrum verursacht werden.

7.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Vorhabenträger plant auf dem Areal des Braunschweiger Schlossparks die Errichtung eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums dem ein Gebäude mit der Rekonstruktion des ehemaligen Braunschweiger Residenzschlosses angelagert ist.

Dieser im Westen liegende Baukörper mit der rekonstruierten Schlossfassade, in dem insbesondere öffentliche Kultureinrichtungen, andere Verwaltungs- und Büroflächen sowie Einzelhandelsnutzungen untergebracht werden sollen, wird mit dem Hauptteil des Einkaufszentrums verbunden. Die drei Einzelhandelsebenen des Hauptteils bieten Platz für insgesamt 120 Einzelhandelsgeschäfte sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Insgesamt beinhaltet der gesamte Komplex max. 30.000 m² Verkaufsfläche zuzüglich max. 3.500 m² Nutzfläche für Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Auf drei Ebenen oberhalb der Einzelhandelsgeschosse des Hauptteils sollen insgesamt ca. 1.100 - 1.200 Stellplätze errichtet werden.

Die Höhe im Bereich der Schlossrekonstruktion darf bis zu 25,0 m betragen. In den übrigen Bereichen des Einkaufszentrums ist die Höhe auf 20,9 m begrenzt.

Mit Realisierung des Einkaufszentrums im Schlosspark werden innenstadtzentrale öffentliche Park- und Freiraumflächen in einer Größenordnung von insgesamt ca. 4,5 ha überplant. Von besonderer Umweltrelevanz ist dabei die vollständige Inanspruchnahme des ca. 3,8 ha großen Schlossparks durch das Einkaufszentrum (ca. 2,5 ha) und öffentliche Platzflächen.

Die Überbauung des Parks führt zum Verlust von innerstädtischen Erholungsräumen mit vielfältigen Nutzungsangeboten. Während der Bauphase kommt es zu Lärm- und Schadstoffimmissionen. Anlagebedingt führt das Einkaufszentrum durch eine vollständige Überbauung der bestehenden Parkanlage zu Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes. Der Kinderspielplatz entfällt, soll aber durch eine Neuanlage im Innenstadtbereich ersetzt werden, deren Standort noch zu sichern ist (Regelung außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens). Es verbleiben folgende Konflikte: Beeinträchtigung von Freiflächen im Wohnumfeld durch Überbauung, Beeinträchtigung von Erholungsflächen durch Versiegelung und Überbauung sowie visuelle und akustische Beeinträchtigung in der Bauphase.

Es kommt zur Überbauung der Freiflächen des Schlossparks (ca. 3,8 ha) und damit und zu einem Verlust dieses Lebensraums für Tiere und Pflanzen. Die Populationen der im Schlosspark vorkommenden gefährdeten Fledermausarten verlieren ihre Nahrungsbiotope.

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung greift die Baumaßnahme in das Schutzgut Boden ein, sodass auf insgesamt ca. 2,9 ha bislang unversiegelter Parkfläche die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig verloren gehen. Dabei sind allerdings die Vorbelastungen durch anthropogene Aufschüttungen und Nutzung (z. B. Unterbauung durch Tiefgarage) zu berücksichtigen. Auf Grund der Veränderungen im Wasserhaushalt sind auch Beeinträchtigungen bzw. Veränderungen auf benachbarten Flächen zu erwarten.

Versiegelung und Verdichtung reduzieren die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden. Dadurch wird die Grundwasserneubildung vermindert und gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht. Nach Aussagen der Gutachten bleibt die natürliche Grundwasserströmung großräumig im Wesentlichen unbeeinflusst. Ein abschließendes Gutachten mit der Darstellung des Grundwasserströmungsmodells steht noch aus. Ein betriebsbedingter Aufstau des Grundwassers ist zu erwarten; die notwendigen technischen Vorkehrungen zur Vermeidung sind im Baugenehmigungsverfahren und im Rahmen einer wasserrechtlichen Genehmigung zu regeln.

Im Bereich des bestehenden Schlossparks gehen Freiräume mit Bedeutung für das Klima verloren. Erhebliche Auswirkungen auf die Temperatur sind über den direkt versiegelten und bebauten Flächen des Geländes zu erwarten. Hier kommt es zur Ausbildung bzw. Erweiterung einer Wärmeinsel. Die weitgehende Überbauung und ebenerdige Versiegelung des Schlossparks führt zu einer Erhöhung des Temperaturmittelwerts. Der zusammenhängende und stark überwärmte Innenstadtbereich dehnt sich damit nach Osten aus. Das Temperaturniveau innerhalb der Innenstadt wird nivelliert. Die bisher wirksamen Ausgleichsströmungen aus der verlorengehenden Kältesenke Schlosspark in die westlich angrenzende Innenstadt bleiben aus. Die Kaltluftlieferung aus den Parkflächen bleibt aus.

Die klimaökologische Ausgleichswirkung, die der Schlosspark für eine Innenstadtfäche von ca. 8,7 ha hat, wird nach der Bebauung auf ca. 1,8 ha reduziert. Die Funktion des Parks als klimaökologische Komfortinsel innerhalb des überwärmten Stadtkörpers geht verloren. Die geplante Bebauung unterbricht die Leitbahn für ein Flurwindsystem aus Freiflächen am östlichen Stadtrand in die Innenstadt fast vollständig.

Der Verlust der Frei- und Gehölzflächen des Schlossparks führt zum Verlust von Flächen mit Bedeutung für die Luftregeneration im östlichen Randbereich der Braunschweiger Innenstadt. Durch das geplante Einkaufszentrum sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die lufthygienische Situation für den Zeitabschnitt bis 2010 zu erwarten. Durch den zusätzlichen Verkehr werden, unter den der Untersuchung zugrunde liegenden Rahmenbedingungen, keine Grenzwertüberschreitungen auf Basis der geltenden Werte ausgelöst.

Im Hinblick auf die Lärmbelastung lässt sich feststellen, dass sich im Prognosefall trotz der angenommenen Verkehrsbelastungen kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen nach den Bestimmungen der 16. BImSchV ergibt, weil entweder die Sanierungsgrenzwerte eingehalten sind oder eine wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen nicht erfolgt.

Die Errichtung des Einkaufszentrums bedingt einen Verlust prägender Vegetation. Sie führt zum Verlust eines grünbestimmten Erlebnisraums sowie einer vielfältig nutzbaren öffentlichen Grünfläche im Innenstadtbereich. Der die angrenzenden Straßenräume zurzeit visuell prägende Gehölzbestand des Schlossparks geht ebenfalls weitgehend verloren. Zudem kommt es zur Unterbrechung von Sichtbeziehungen, z. B. von den Freiflächen Am Ritterbrunnen zur Magnikirche.

Die im Zuge des Bauvorhabens entstehenden urban gestalteten Plätze sollen eine andersartige Aufenthaltsqualität bieten. Die nach außen gerichtete Wirkung des Schlossparks für die umgebenden Straßenräume (äußere Ortsbildwirkung) wird ersetzt durch eine angemessene Neugestaltung, z. B. Fassadeneingrünung sowie die Schaffung neuer Straßen- und Platzräume mit Baumreihen, sodass Eingriffe in das „äußere Ortsbild“ weitgehend vermieden werden können.

Durch die Anlage der Baugrube für die Gebäude des Einkaufszentrums kommt es für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu einem Verlust der archäologischen Quellen im Schlossparkbereich. Eine bau- und anlagenbedingte Veränderung des Grundwasserspiegels soll durch geeignete Bauweisen vermieden werden, um potenzielle Beeinträchtigungen von historischen Bausubstanzen (benachbarte Kirchen) ausschließen zu können.

Auch nach Durchführung aller in den vorhergehenden Kapiteln dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben durch das Bauvorhaben erhebliche Beeinträchtigungen, die nach § 10 NNatG auszugleichen sind. Diese sind:

- Verlust einer Grünanlage mit einzelnen Altbäumen mit besonderer Bedeutung für Tiere, Pflanzen und Biotope
- Verlust der Bodenfunktionen, Veränderung der Bodenstruktur
- Verlust von Infiltrationsfläche zur Grundwasserneubildung
- Veränderung des Kleinklimas
- Verlust von innerstädtischer Freifläche mit besonderer Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum
- Verlust von Gehölzen mit Immissionsschutzfunktionen
- Verlust des Schlossparks als Ortsbildbereich mit naturnaher Ausstattung
- Verlust stadthistorisch bedeutsamer, in das Mittelalter zurückreichender Spuren und Bodendenkmale

Daher werden nach planungsrechtlicher Abwägung Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen (Geltungsbereich B) festgesetzt. Vorgesehen ist die Anlage öffentlicher Grünflächen auf ca. 4,7 ha großen Flächen im Bereich des Westparks. Mit den für den Geltungsbereich B getroffenen Festsetzungen können die Kompensationsdefizite Tiere/Pflanzen und Biotope sowie Boden und Wasser ausgeglichen und ein Landschaftsbildbereich mit ähnlicher Ausprägung wie der überplante Schlosspark an anderer Stelle neu geschaffen werden.

Ein Ausgleich für den Verlust klimaökologischer Funktionen gelingt nicht, da die Flächen im Geltungsbereich B lagebedingt keine erkennbare klimaökologische Wohlfahrtswirkung für den betroffenen Innenstadtbereich erzielen können.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind 7.8 des Umweltberichts zu entnehmen.

8 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Geltungsbereich A

| | | |
|----|------------------------------------|---------------------------------|
| 1. | Sondergebiet Einkaufszentrum (SO) | ca. 17.134 m ² |
| 2. | Eingeschränktes Kerngebiet MKe) | ca. 7.442 m ² |
| 3. | Öffentliche Verkehrsflächen | |
| | a. Straßen | ca. 36.533 m ² |
| | b. Fußgänger- und Radfahrerbereich | ca. 21.091 m ² |
| | <u>Planungsbereich gesamt</u> | <u>ca. 82.200 m²</u> |

Geltungsbereich B

| | | |
|----|---|---------------------------|
| 1. | Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ | ca. 47.305 m ² |
|----|---|---------------------------|

9 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Maßnahmen

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfordert die im Folgenden genannten notwendigen Maßnahmen:

- archäologische Untersuchungen
- Baufeldfreimachung
- Verlegung des verrohrten Wendenmühlengrabens
- Rückbau der Tiefgarage und barrierefreie Anbindung an das Einkaufszentrum sowie Anbindung an den Fußgängertunnel
- Bebauung und Erschließung
- Umbau von Bohlweg, Ritterbrunnen, Georg-Eckert-Straße und der Straße „Am Schlossgarten“
- Änderung und Umbau der Verkehrsführung vor dem Theater „Großes Haus“
- Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation

9.2 Kosten und Finanzierung

Prinzipiell übernimmt gemäß § 12 BauGB „Vorhaben- und Erschließungsplan“ der Vorhabenträger die Planungs- und Erschließungskosten, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehen bzw. durch das Vorhaben ausgelöst werden. Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt, der Voraussetzung für den Vorhaben- und Erschließungsplan ist.

Für das Vorhaben „Einkaufszentrum Schlosspark“ wurde am 24. Juni 2003 ein Vorvertrag zwischen der Stadt Braunschweig und ECE geschlossen. Darin verpflichtet sich ECE folgende Leistungen zu übernehmen:

- Sämtliche Planungskosten, Gutachten, Untersuchungen, Wettbewerbe
- Räumung des Schlosspark-Grundstückes
- Rückbau der städtischen Tiefgarage Schlosspark und Anbindung an den Fußgängertunnel
- Zahlung eines Ausgleichsbetrages für den Wegfall von Stellplätzen in der städtischen Tiefgarage Schlosspark
- Eintragung von Baulasten für Stellplätze in den zu errichtenden Parkebenen als Ausgleich für die Löschung von Baulasten durch den teilweisen Abbruch der städtischen Tiefgarage Schlosspark

- Entschädigung für den Pavillon „Christallo“
- Übernahme der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a BauGB
- Baumaßnahmen im öffentlichen Bereich (u. a. Umgestaltung öffentlicher Verkehrsflächen und Plätze, Leitungsverlegungen, Verlegung des Wendenmühlengrabens, Verlegung der Stadtbahnanlagen, der Verkehrstechnik, Anschluss an das städtische Parkleitsystem)
- Mehrkosten für die Schlossfassade gegenüber der Errichtung einer modernen Kaufhausfassade

Kostenübersicht/Leistungen von ECE gemäß Ratsvorlage vom 24. Juni 2003

| Nr. | Leistungen von ECE | Betrag |
|------------|---|-------------------------|
| 1 | Schaffung des Planungsrecht | ca. 120.000 € |
| 2 | Kosten des Architektenwettbewerbs | nicht bekannt |
| 3 | Räumung des Baugrundstücks | ca. 500.000 € |
| 4 | Archäologische Untersuchungen | nicht bekannt |
| 5 | Rückbau der Tiefgarage und Anbindung an den Fußgängertunnel | ca. 1.800.000 € |
| 6* | Ausgleich für die entfallenden Stellplätze in der Tiefgarage | 5.500.000 € |
| 7 | Wert der einzutragenden Baulasten für Stellplätze | 1.755.000 € |
| 8 | Entschädigung für den Pavillon | 30.000 € |
| 9 | Ausgleich nach § 1 a BauGB | ca. 1.450.000 € |
| 10 | Kostenerstattung für die Baumaßnahmen im öffentlichen Bereich | 11.450.000 € |
| 11 | Mehrkosten für die Schlossfassade | 13.300.000 € |
| | Summe: | ca. 36.000.000 € |

**Dieser Betrag soll wie folgt verwendet werden:*

1. 2.100.000 € als Rücklage
2. 1.000.000 € zur Aufwertung der westlichen Bohlweg-Seite
3. 2.150.000 € für Maßnahmen, die zu einer qualitativen Aufwertung der Verbindungen vom Bohlweg zur Innenstadt führen, z. B. Galeria-Tunnel
4. 250.000 € für Stadtmarketing (Innenstadtmanagement)

Die Summe der genannten Positionen beläuft sich auf insgesamt 36 Mio. €. Ferner hat sich ECE verpflichtet, ab 2004 30.000 € pro Jahr für das Innenstadtmarketing zur Verfügung zu stellen.

Der Verkehrswert für das Baugrundstück wurde auf ca. 33,50 Mio. € angesetzt. Da die von ECE zu tragenden Kosten über dem angesetzten Verkehrswert für das baureife Grundstück liegen, wurde als Ergebnis der Verhandlungen vereinbart, das Grundstück an ECE im Gegenzug zu den vereinbarten Leistungen ohne weitere Kaufpreiszahlung zu übereignen.

Ein Durchführungsvertrag muss gemäß § 12 BauGB vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan von den Vertragspartnern unterzeichnet sein. Der Rat muss dem Durchführungsvertrag zugestimmt haben.

10 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage bilden soll

Alleiniger Eigentümer des Schlossparkgrundstücks ist bisher die Stadt Braunschweig. Zur Verwirklichung des Vorhabens hat die Stadt am 5. Dezember 2003 mit der Kommanditgesellschaft Panta Vierunddreißigste Grundstücksgesellschaft mbH & Co. einen Kaufvertrag über das Baugrundstück mit einer Größe von ca. 25.000 m² abgeschlossen. Eine Grundstücksneuordnung ist nicht erforderlich, da Grundstücksflächen anderer Eigentümer von dem Vorhaben nicht betroffen sind. Zur Realisierung des Vorhabens wird im Rahmen des Vorhabens- und Erschließungsplans mit der Panta Vierunddreißigste Grundstücksgesellschaft mbH & Co. ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem die Forderungen der Stadt und die vom Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen für die Verwirklichung des Bauvorhabens geregelt werden.

Im Geltungsbereich B ist die Stadt auf kleinere Teilflächen Eigentümerin. Für die genannten Teilflächen laufen zurzeit Ankaufsverhandlungen. Ein Ankauf (ggf. auch eine Pacht der Flächen) ist erforderlich, um die angedachte Wegführung östlich der Bezirkssportanlage schaffen zu können. Für die Ausgleichsmaßnahmen sind diese Flächen nicht erforderlich; deshalb besteht hier auch keine Zuordnungsfestsetzung.

11 Außer Kraft tretende Bebauungspläne

Mit Rechtskraft des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten die acht bestehenden, rechtskräftigen Bebauungspläne IN 1, IN 148, IN 177, IN 179, IN 180, IN 182, IN 210 und IN 214 im Geltungsbereich A sowie der rechtskräftige Bebauungsplan HO 17 im Geltungsbereich B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes IN 220 in den Teilbereichen, in denen Sie von diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan IN 220 erfasst sind, außer Kraft.

12 Nicht berücksichtigte Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, der anerkannten Naturschutzverbände sowie Sonstiger

12.1 Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufszentrum Schlosspark“, IN 220 der Stadt Braunschweig gemäß § 4 BauGB hat in der Zeit vom 13. Oktober bis 13. November stattgefunden.

Von den 40 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange haben 29 geantwortet, 14 davon hatten keine Bedenken.

Nachfolgend sind in der linken Spalte die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zusammengefasst aufgelistet. In der rechten Spalte ist als Stellungnahme der Verwaltung dargelegt, wie diese Stellungnahmen in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch einbezogen werden sollen. Anregungen und Hinweise, die in die vorliegende Planung eingeflossen sind, sind hier nicht mehr aufgeführt. Die Hinweise der Träger öffentlicher Belange, die hier nicht aufgeführt sind, wurden in die Planung eingearbeitet.

Stellungnahme Nr. 1

Stellungnahme der Verwaltung

Bezirksregierung Braunschweig, Dez. 406, Schreiben vom 20. Nov. 2003

Aus Sicht der Bau- und Bodendenkmalpflege wird wie folgt Stellung genommen:

a. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert einen für die Stadtentwicklung Braunschweigs bedeutenden Teilbereich. Die Friesenstraße am Ostrand des Geltungsbereiches gelegen, geht zurück auf einen vermutlich vormittelalterlichen Fernhandelsweg. Noch sind zumindest Teile dieses seit dem Hochmittelalter durchaus auch siedlungs- und bebauungsstrukturbildenden Straßenzuges erkennbar, nämlich ein kurzes Stück im Süden neben dem Rizzi-Haus und ein längeres im Norden mit noch vorhandener Häuserzeile in Form der Baudenkmale Friesenstraße 50 und 51. Der Erhaltung und Ablesbarkeit dieser historischen Straßensituation ist in der Planung nicht ausreichend Rechnung getragen worden. Über eine gestalterische Kenntlichmachung hinaus muss hier über die Erhaltung des Verlaufes und des Profils die Funktion „Straße“ erkennbar bleiben.

b. Ebenfalls im östlichen Teil des Schlossparkes dürften Reste der hochmittelalterlichen Stadtbefestigung im Boden erhalten sein. Sie bestand aus einer Mauer mit einem oder evtl. auch zwei vorgelagerten Gräben. Der im Schlosspark vor Ort noch vorhandene Windmühlengraben ist der Rest dieses oder der Gräben, die Stadtmauer liegt wenige Meter nordöstlich von ihm. Sie quert den Schlosspark, also diagonal von Südwest nach Nordost und nahezu mittig. Bei diesem Befestigungssystem handelt es sich um ein überaus bedeutendes archäologisches Denkmal im Sinne des NDSchG. Es ist davon auszugehen, dass mindestens die Fundamente dieser bedeutenden Stadtmauer im Erdreich noch vorhanden sind. Im

Die derzeitige bauliche Ausgestaltung der Friesenstraße im nordöstlichen Abschnitt bleibt unangetastet. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Friesenstraße in ihrem heutigen Verlauf als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Bei einem Bauvorhaben dieser Art und Größenordnung ist es nur in Ausnahmefällen möglich, die Zerstörung noch erhaltener Spuren früherer Besiedlung zu verhindern. Anfang 2004 hat ein Gespräch zwischen der Oberen Bau- und Bodendenkmalpflege, dem Vorhabenträger und Vertretern der Stadt Braunschweig zu diesem Problemkreis stattgefunden. Vereinbart worden ist, im Sommerhalbjahr 2004 im Schlosspark archäologische Grabungen durchzuführen mit dem Ziel, die noch auffindbaren Reste älterer Siedlungsspuren ausführlich zu dokumentieren.

Schlosspark liegt also ein Teil dessen, was Braunschweig ab der Zeit um ca. 1175 zur Stadt machte, ein Stück über viele Jahrhunderte erhaltene Braunschweiger Stadtgeschichte, die durch eine Realisierung des Bebauungsplanes unwiederbringlich zerstört wird. Darüber dürfen etwa die in der Begründung genannten archäologischen Untersuchungen im Falle der Realisierung nicht hinwegtäuschen. Gleiches gilt für die dort ebenfalls erwähnten Besiedlungsspuren, deren wirkliches Vorhandensein wohl gemerkt ohne eine Überprüfung durch archäologische Ausgrabungen nach wie vor nicht ganz gesichert ist.

c. Auf jeden Fall aber konterkariert die geplante Bebauung des östlichen Schlossparkteiles mit einem Einkaufszentrum, die in der Begründung genannte „Berücksichtigung historischer Bezüge“ massiv. Seit der Erbauung des ersten Schlosses am Anfang des 18. Jahrhunderts war der, von der Bohlwegfront aus gesehen hintenliegende Grundstücksteil niemals mit Nennenswertem bebaut, sondern immer Freifläche. Einige wenige noch vorhandene Bäume entstammen dieser Zeit. Die fehlende gärtnerische Ausgestaltung im Sinne eines aufwendigen Barock- oder Landschaftsgarten darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass mit der massiven Überbauung dieses Areals eine mehrere Jahrhunderte alte städtebauliche Tradition durchbrochen und in das Gegenteil verkehrt wird. Historisch gesehen mag der Wiederaufbau des Schlosses bzw. seiner Fassade, wenn auch verkleinert und standortverschoben, eine gewisse Bebauungstradition aufgreifen, der Bau des Einkaufszentrums hingegen tut dies mit Sicherheit nicht – im Gegenteil – es zerstört sie unwiederbringlich.

Der Rat der Stadt Braunschweig hat in seiner Sitzung am 8. Juli 2003 in Kenntnis der Sachlage den Bau eines Einkaufszentrums an diesem Standort und in dieser Größenordnung auf Grund einer höheren Gewichtung der Belange „Wirtschaft“ und „Städtebau“ beschlossen. Soweit möglich wurden historische Bezüge in der Planung berücksichtigt (z.B. der Verlauf der Friesenstraße). „Berücksichtigung“ kann aber nicht eine Übernahme 1 : 1 bedeuten. In der Geschichte der Stadtentwicklung hat es immer Situationen gegeben, in denen vormals unbebaute Flächen erstmalig bebaut wurden. Die geplante städtebauliche Entwicklung führt dazu, dass historische Lagen nicht immer erhalten bleiben können (s. auch Begründung Punkt 5). Solche Richtungsentscheidungen liegen im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit.

Stellungnahme Nr. 2

Landeskirchenamt Braunschweig/Wolfenbüttel

Schreiben vom 28. Nov. 2003

(Die Stellungnahme des Landeskirchenamtes ist inhaltlich weitgehend identisch mit der Stellungnahme des Stadtkirchenverbandes Braunschweig vom 5. Nov. 2003)

Es wird darauf hingewiesen, dass durch das Bauvorhaben die Grundwasserstände berührt werden. Insbesondere im Hinblick auf die angrenzende Magnikirche (der Stadtkirchenverband weist auch auf den Dom hin) wird befürchtet, dass durch eine Veränderung der Grundwasserstände Schäden am historischen Bauwerk auftreten können.

Des Weiteren werden denkmalpflegerische Belange geltend gemacht, da durch das geplante Bauvorhaben die vorhandenen Sichtachsen mit den Blicken auf die historischen Kirchenbauten von St. Magni und dem Dom in nennenswerter Weise beeinträchtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Problematik einer Grundwasserabsenkung in historischer Umgebung ist sowohl dem Vorhabenträger als auch der Bauverwaltung bekannt. Schon im derzeitigen Planungsstadium sind bei der Planung der Gründungsarbeiten und der Baugrubensicherung entsprechende bautechnische Maßnahmen geprüft, die eine auch nur vorübergehende Absenkung des Grundwassers während der Bauphase sowie während der Betriebsphase verhindern. Ein entsprechendes Gutachten wird vor der Erteilung der Baugenehmigung erstellt. Die genannten Sichtachsen auf die Kirche St. Magni und den Dom sind in ihrer Mehrzahl erst nach dem Abriss des Braunschweiger Residenzschlosses entstanden. Ein maßstabsgetreuer Aufbau an annähernd historischer Stelle stellt den Vorkriegszustand wieder her. Eine darüber hinaus mögliche Verstellung weiterer Sichtachsen durch das Einkaufszentrum kann bei einem Bauvolumen

dieser Größenordnung, auch durch die geplante Gliederung des Blocks in verschiedenen gestaltete Sektoren, nicht verhindert werden.

Stellungnahme Nr. 3**Stellungnahme der Verwaltung**

**Polizeidirektion Braunschweig
Schreiben vom 29. Oktober 2003**

Auf Grund der zweispurigen Führung des Bohlweges/Ritterbrunnen in Richtung Norden wird ein ausreichend langer Rechtsabbiegestreifen vor der Einfahrt Am Schlossgarten zur Spindel zu den Parkdecks empfohlen, damit bei einem Rückstau der rechte Fahrstreifen des Ritterbrunnens – auch noch im Kurvenbereich – nicht blockiert wird und in Folge dessen der Fahrverkehr nur noch einspurig in Richtung Norden fließen kann. Es werden weitere Staubildungen auf dem Bohlweg befürchtet.

Bei Vollbelegung des Parkhauses ECE sollen die Einfahrten über Schranken an Ritterbrunnen bzw. Georg-Eckert-Straße abgesperrt werden. Dies ist sinnvoll um zu verhindern, dass rückstauende Fahrzeuge auf der Spindel bzw. der Rampe stehen und dort anfahren müssen. Der vor der Schranke entstehende Rückstau kann dazu führen, dass der rechte Fahrstreifen durch stehende Fahrzeuge blockiert ist. Damit ist vor der Zufahrt Ritterbrunnen auf dem Bohlweg nur ein Fahrstreifen frei. Um länger anhaltende Rückstaus zu vermeiden müssen die Verkehrsteilnehmer über ein Verkehrs- und Parkleitsystem informiert werden.

Stellungnahme Nr. 4**Stellungnahme der Verwaltung**

**Unternehmerverband Einzelhandel
Schreiben vom 12. Nov. 2003**

Es wird um einen prüffähigen Nachweis der Legitimation des Büros Architektur und Stadtplanung gebeten, woraus hervorgeht, dass das Büro berechtigt ist den Trägern öffentlicher Belange Fristen für die Abgabe ihrer Stellungnahme zu setzen.

Mit Datum vom 25. November 2003 hat der Unternehmerverband Einzelhandel vom Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz ein Schreiben erhalten, in dem die geforderten Klarstellungen gegeben worden sind. Verbunden war dieses Schreiben mit einer Fristsetzung für eine qualifizierte fachliche Stellungnahme bis spätestens 5. Dezember 2003. Eine fachliche Stellungnahme liegt bisher nicht vor.

Stellungnahme Nr. 5**Stellungnahme der Verwaltung**

**Zweckverband Großraum Braunschweig
Schreiben vom 5. Nov. 2003**

Zu Ziffer 2.1, letzter Absatz: Die empfohlene Reduzierung der Verkaufsfläche wird mit der Begründung eines vorhandenen Ersatzbedarfs zurückgewiesen. Angesichts der aktuellen Situation des Einzelhandels in Braunschweig mag das richtig sein. Dagegen wird aber im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes die Erwartung geäußert, dass mit der Errichtung des neuen Einkaufszentrums weitere zentralitätssteigernde Aktivitäten seitens des betroffenen Handels bzw. der betroffenen Immobilienwirtschaft in der Innenstadt erwartet werden. Würde wiederum diese Erwartung zutreffen, so käme es sehr wohl zu einer zusätzlichen Erweiterung der Einzelhandelsflächen in der Innenstadt.

Im Zusammenhang mit dem Rücksichtnahmegebot nach § 2 Abs. 2 BauGB bzw. der entsprechenden verbindlichen Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms rückt die Tatsache in den Vordergrund, dass auf Grund der Handelsaktivitäten der 90er-Jahre in den benachbarten Mittel- und Oberzentren die Braunschweiger Innenstadt an Einzelhandelszentralität verloren hat. Dieser Argumentation folgend, wäre also die vorgeschlagene Reduzierung der Verkaufsfläche des

Die Erwartung weiterer zentralitätssteigernder Aktivitäten in der Braunschweiger Innenstadt steht nicht im Widerspruch zu den mit der Realisierung des Vorhabens bewirkten Bildung eines Einkaufschwerpunkts. Die von dem Vorhaben ausgehenden Impulse für die Attraktivität der Innenstadt lassen insbesondere nicht erwarten, dass in der Innenstadt unverhältnismäßig hohe Leerstände eintreten. Maßgeblich ist insoweit auch, inwieweit sich die örtlichen Einzelhändler auf die veränderte Situation einstellen und ihrerseits Aktivitäten entfalten bzw. den neuen Herausforderungen des Wettbewerbs offensiv entgegenzutreten und sich neu im Markt positionieren.

Die Tatsache, dass sich die Einzelhandelszentralität Braunschweigs seit den 90er Jahren rückläufig entwickelt hat, rechtfertigt eine Stabilisierung der Einzelhandelszentralität, ohne dass hierdurch das Rücksichtnahmegebot gegenüber dem innerstädtischen Einzelhandel und den umliegenden Gemeinden verletzt wird. Eine wesentliche Beeinträchtigung des innerstädtischen Einzelhandels wird nicht erfolgen (vgl. Zf. 2.1 der Begründung).

innenstadtrelevanten Kernsortiments dahingehend zurückzuweisen, dass mit dem Vorhaben für das Oberzentrum Braunschweig die Chance besteht, die Zentralitätskraft der 80er und 90er Jahre wiederzuerlangen (Nachholbedarf).

Um dem Rücksichtnahmegebot nachzukommen, werden die Verkaufsflächen für Hauptwarengruppen reduziert (vgl. Zf. 6.1 der Begründung).

12.2 Naturschutzverbände

Zusammenfassung der nicht berücksichtigten Stellungnahmen der **Naturschutzverbände:**

(Die anerkannten Naturschutzverbände wurden im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung beteiligt.)

| Naturschutzbund Deutschland (NABU) Schreiben vom 4. November 2003 | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|
| <p>Da sich der Rat der Stadt Braunschweig für das ECE entschieden hat müssen nun die Schäden vor Ort minimiert bzw. an anderer Stelle ausgeglichen werden. Insbesondere die Fassaden- und Dachbegrünung wird befürwortet. Die Dachflächen sollten für die Öffentlichkeit begehbar gestaltet werden, um dort einen gewissen Ausgleich für die verloren gegangene Erholungsfunktion zu schaffen. Für die langfristige Absicherung der Baumpflanzungen wird eine „Erhaltungssatzung“ für erforderlich gehalten. Zur Kleinklima-Verbesserung wird zusätzlich die Anlage von Wasserspielen um den Neubau angeregt. Der Verlust der Grünfläche muss extern kompensiert werden. Dies sollte wie vorgesehen im innerstädtischen Bereich erfolgen. Da eine Fläche in Schlossparkgröße nicht zur Verfügung steht sollte wenigstens eine vernetzte Lösung angestrebt werden. Es wird um eine weitere Beteiligung, auch bei der Auswahl und Gestaltung der Ersatzflächen gebeten.</p> | <p>Im Rahmen der vorliegenden Entwurfsfassung wurde die angedachte Fassaden- und Dachbegrünung nunmehr konkret festgesetzt. Da die Dachflächen vorwiegend der Parkplatznutzung dienen ist eine gleichzeitige Erholungsnutzung dieser Flächen nicht möglich. Die geplanten Baumpflanzungen sowie deren Erhaltung und Ersatz bei Abgang sind textlich verbindlich festgesetzt. Der vorgeschlagenen Anlage von Wasserspielen wird durch den Freiflächenentwurf entsprochen (Wasserwand und Brunnen) und im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes realisiert. Zu der Lage der externen Kompensationsfläche siehe unten.</p> |
| Naturschutzbund Deutschland (NABU) Ergänzendes Schreiben vom 12. Jan. 2004 | Stellungnahme der Verwaltung |
| <p>Es werden drei mögliche Bereiche für Ausgleichsflächen im inneren Stadtgebiet vorgeschlagen. Bei der Auswahl steht die Vernetzung mit anderen Erholungsflächen im Stadtgebiet im Vordergrund. Für die Entwicklung Braunschweigs, gerade auch im Hinblick auf die Bewerbungen als Wissenschaftsstadt und Kulturhauptstadt, wird eine Durchgrünung der dicht besiedelten Bereiche für wünschenswert erachtet. In Braunschweigs Innenstadt sind erfreulicherweise an vielen Stellen noch Vögel zu hören und der ein oder andere Schmetterling zu beobachten. Diese Tatsachen stellen Lebensqualität dar. Ein Ausbau des grünen Netzes ist für den Wohnwert Braunschweigs von Bedeutung. Folgende Flächen werden vorgeschlagen: <u>I. Alter Ziegelhof, Kannengießerstraße und Alte Markthalle:</u> Beide Flächen zeichnen sich durch eine Insellage in der Innenstadt aus. Sie werden als Parkplätze genutzt und sind im städtischen Besitz. Die Ausgleichsfunktion nach einer Gestaltung würde bei der zu erwartenden Frequentie-</p> | <p>Die vom NABU entwickelten Standortvorschläge für Ausgleichsmaßnahmen hat die Verwaltung mit Interesse zur Kenntnis genommen. Den im Schreiben eingangs genannten Zielen bei der Auswahl der Flächen, nämlich Flächen im inneren Stadtgebiet bereitzustellen und eine Vernetzung mit anderen Erholungsflächen anzustreben, ist in vollem Umfang zuzustimmen. Diese Ziele wurden auch bei verwaltungsinternen Standortüberlegungen verfolgt, so dass sich die Standortvorschläge des NABU in wesentlichen Punkten mit den durch die Verwaltung vorgeprüften Flächen überschneiden. Die vorgeschlagenen Standorte können aus folgenden Gründen nicht als Ausgleichsflächen in das laufende Bebauungsplanverfahren eingestellt werden:</p> <p>Für die Standorte <u>Alte Markthalle, Alter Zeughof/Kannengießerstraße</u> und <u>Nordbahnhof</u> haben sich im Rahmen der bisherigen Prüfungen eine ungünstige Kosten-Nutzen-Relation (Kosten für Grunderwerb und Maßnahmen im Verhältnis zur</p> |

| | |
|---|--|
| <p>nung nur im Bereich Schutzgut Mensch und Schutzgut Klima wirken. Eine Realisierung erscheint schwierig, da von Seiten der Autofahrer und Anwohner mit starken Protesten bei Wegfall der Parkplätze zu rechnen ist; es müsste also für entsprechenden Ausgleich gesorgt werden.</p> <p><u>II. Freiflächen Nickelnkulk, Wendenmühlengraben (Bez.Reg.) und Neue Knochenhauerstraße:</u> Die Flächen vernetzen den Bereich Theaterpark und Inselwall/Gaußberg und liegen relativ nahe zum Schlosspark. Die Flächen sind im städtischen bzw. Landbesitz. Nach Auflösung der Bezirksregierung könnte die Fläche am Wendmühlengraben (bisher Parkplatz) umgenutzt werden. Wünschenswert wäre eine grüne Fußwegeverbindung vom Inselwall zum Botanischen Garten bzw. Theaterpark mit eingestreuten Aktionsflächen (Parkgestaltung) unter Einbeziehung des Wendmühlengrabens als Wasserfläche.</p> <p><u>III. Bereich Pantherwerk-Nordbahnhof:</u> Dieser Vorschlag verbindet die Stadtteile Siegfriedviertel, Nordstadt und Univiertel und schafft eine Erholungsfläche in dem mit benutzbaren Grün unterversorgten Bereich. Die Flächen sind im Besitz der Deutschen Bahn und der Stadtwerke (Stadt ist Anteilseigner). Die Herrichtung dieser Freifläche würde einen neuen Park in der „Stadtmitte“ schaffen und könnte z.B. unter dem Thema „Skulpturenpark Energie und Technik“ auch einen Beitrag für die Kulturhauptstadtbewerbung bieten. Bei gelungener Gestaltung wäre diese Fläche der Höhepunkt des sonst sehr „dröge“ geratenen Wanderweges Westliches Ringgleis. Mit dem notwendigen Verhandlungsgeschick könnte dieser Vorschlag auch ohne hohe Grunderwerbskosten umgesetzt werden.</p> | <p>Zielerreichung), z. T. mangelnde Flächenverfügbarkeit, andere Verwertungsabsichten durch geplante Bebauung und/oder die mit der Verdrängung bestehender Nutzungen (Parkraumverlust) verbundenen Probleme als Ausscheidungsgründe herausgestellt, zumindest für eine kurzfristige Realisierung im Zuge dieses Bebauungsplanes.</p> <p>Der Bereich <u>Wendenmühlengraben</u> zwischen Fallersleber Straße und Am Wendentor mit westlicher Fortsetzung bis zum <u>Inselwall</u> ist von der Verwaltung ebenfalls untersucht und insbesondere auf Grund seiner Lage zwischen den Grünräumen an der östlichen Okerumflut und Inselwall als grundsätzlich geeignet eingestuft worden. Der Entwicklung von Parkanlagen stehen jedoch vielfältige Probleme entgegen, wie z.B. die in weiten Teilen privaten Eigentumsverhältnisse, bestehenden Nutzungen und Nutzungsabsichten sowie Unklarheit über die zukünftigen Entwicklungen auf den Flächen, auf denen zzt. die Bezirksregierung ansässig ist.</p> <p>Die Standortvorschläge <u>Hagenmarkt, Katharinenkirche, St. Andreasfriedhof und St. Katharinenfriedhof/Ehemaliger Garnisionsfriedhof</u> sind unter der Fragestellung „Ausgleich zum Bebauungsplan IN 220“ bisher nicht beleuchtet worden. Mit Ausnahme der Platzflächen um die Katharinenkirche stellen sich diese Flächen aber bereits jetzt als im Wesentlichen grünbestimmte Räume dar, so dass ein deutliches Aufwertungspotential i. S. von Ausgleich insgesamt nicht erkennbar ist. Insgesamt wird die Verwaltung unabhängig von dem laufenden Bebauungsplanverfahren IN 220 die vom NABU eingereichten Empfehlungen im Rahmen und in Vorbereitung zukünftiger Planungen aufgreifen, prüfen und ggf. berücksichtigen.</p> |
| <p>Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) Schreiben vom 11. November 2003</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> |
| <p>Die Planung wird abgelehnt: Der Eingriff zerstört den Schlosspark. Wichtige Funktionen wie Luftreinigung, Klimaausgleich im Innenstadtbereich, Grundwasserneubildung, die Möglichkeit zur Freizeit- und Naherholung sowie das Landschaftsbild werden nachhaltig zerstört. Ein Ausgleich im Eingriffsbereich oder in der Nähe ist in Ermangelung geeigneter Flächen nicht möglich.</p> <p>Parallel zur Zerstörung wichtiger Funktionen, die das Innenstadtklima positiv beeinflussen, werden durch zusätzlichen motorisierten Individual- und Wirtschaftsverkehr die Belastungen mit Luftschadstoffen erhöht (u.a. Stäube, NO₂).</p> <p>Die positive Beeinflussung des Klimas und der Luft durch den Schlosspark werden nachhaltig gestört, gleichzeitig wird die Schadstoffbelastung erhöht. Im Ergebnis steht somit ein Vorhaben das in keiner Weise umweltverträglich ist.</p> <p>Insgesamt fehlt der Stadt ein Konzept mit der Zielsetzung den MIV zu reduzieren und den Umweltverbund zu fördern. Die Regionalbahn droht zu scheitern, die wichtigste ‚Achse zwischen Braunschweig und Wolfsburg ist nie angedacht</p> | <p>Sämtliche angesprochene Punkte sind in den verschiedenen Gutachten untersucht worden und deren Ergebnisse entsprechend in den Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes und dessen Abwägung eingeflossen (s. 5 Abwägung, 7 Umweltbericht)</p> |

| | |
|--|---|
| <p>worden und der innerstädtische ÖPNV wird weiter zurückgefahren. Radfahrer und Fußgänger werden stiefmütterlich behandelt. Eine Planung, die das Ziel hat zusätzlichen MIV zu generieren und die daraus resultierende Umweltbelastung den Braunschweiger Bürgern und Bürgerinnen aufzuerlegen kann nicht begrüßt werden. Es wird erwartet, dass das ECE, wie ein Markt auf der grünen Wiese Kaufkraft an sich bindet. Als Folge wird sich der wirtschaftliche Niedergang des Einzelhandels in der eigentlichen Innenstadt ungebremst fortsetzen. Eine Anbindung an die Innenstadt über den Bohlweg mit seiner Trennwirkung und der katastrophalen Fassade ist unmöglich. Als Fazit bleibt die Zerstörung des Schlossparks, zusätzliche Schadstoffbelastungen und keine schlüssigen Konzepte sowohl zur Vermeidung von MIV, als auch zur Anbindung der Kundenströme an die Braunschweiger Innenstadt.</p> | |
| <p>Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Niedersachsen e.V. Schreiben vom 11. November 2003</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> |
| <p>Folgende Anregungen und Hinweise: Ein weiteres Planumfeld ist notwendig (nach dem Gutachten von Prof. Ackers). Unterschiedliche räumliche Strukturen grenzen an das Plangebiet. Um die Zusammenhänge richtig zu erfassen, ist das weitere Planungsumfeld zwischen Burgplatz, Steinweg, Theater mit Wallanlagen, Museumsstrasse, Magniviertel, Stobenstraße, Waisenhausdamm, Münzstraße und besonders die Schlosspassage unbedingt mit einzubeziehen. Ein städtebauliches Gesamtkonzept ist notwendig für eine ausgewogene Mischung zwischen Einkaufen, Lebensqualität und Naherholung. Die Museumspassage auf der wichtigen Achse zwischen Ritterbrunnen und Nicolaiplatz ist als öffentlicher Raum zu allen Seiten geöffnet zu halten. Die Theaterpassage zwischen Ritterbrunnen und Kleinem Haus ist während der Tages- und Abendzeiten als Durchgang offen zu halten. Der zu große Baukörper „Kfz-Parkhaus“ überdeckt zuviel wertvollen Freiraum und Grünfläche. Die vorhandene Tiefgarage sollte möglichst erweitert werden um das Parkhaus zu verkleinern. Die verloren gehende Grünfläche ist mit der mindestens 3-fachen Ausgleichs- und Ersatzfläche eingriffsnah, notfalls im Stadtrandbereich zu ersetzen. Wertvolle Bäume sind möglichst zu erhalten, falls nicht möglich, 4-fach zu ersetzen. Es ist sicherzustellen, dass das ECE-Einkaufszentrum im Falle eines Konkurses o.ä. an die Stadt Braunschweig zurückfällt.</p> | <p>In die Umweltverträglichkeitsstudie wurde ein größeres Untersuchungsgebiet einbezogen. Es ist vorgesehen, die Museumspassage von 07:00 morgens bis 01:00 nachts zu öffnen. Im vorliegenden Bebauungsplan ist sie als Gehrecht festgesetzt. Eine Öffnung der Theaterpassage über die Öffnungszeiten des Einkaufszentrums hinaus ist dagegen aus bautechnischen Gründen nicht möglich. Für den Ansatz 1:3 für den Ausgleich gibt es keine rechtliche Grundlage. Die Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs (ca. 1:1) wurde gutachterlich ermittelt und in die vorliegende Planung aufgenommen.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Naturfreunde Niedersachsen e.V. Schreiben vom 6. November 2003</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> |
| <p>Gegen das Vorhaben wird Einspruch eingelegt: Eine der wenigen verbliebenen größeren Grünflächen innerhalb des Stadtgebietes wird zerstört. Bisher ist keine Ersatzfläche innerhalb des Stadtgebietes ausgewiesen worden und es bestehen Zweifel, ob die Neuanlage eines gleichwertigen stadtzentralen Parks überhaupt möglich ist. Da Braunschweig in einem Sumpfgebiet mit relativ hohem Grundwasserstand errichtet wurde, ist zu erwarten, dass durch neue in den Boden gehende großflächige Bauvorhaben der Unterwasserhaushalt im Stadtgebiet stark beeinträchtigt wird, und dass durch diese Baumaßnahme sowohl das Okergebiet nördlich als auch südlich in die Beeinträchtigung einbezogen wird. Das Naturfreundegelände liegt unmittelbar südlich des Stadtgebietes und könnte sicherlich durch wasserbauliche Veränderungen Schaden nehmen in Form von höheren und häufigeren Überflutungen. Diese Frage ist in dem vorliegenden Plan nicht untersucht worden.</p> | <p>Sämtliche angesprochene Punkte sind in den verschiedenen Gutachten untersucht worden und deren Ergebnisse entsprechend in den Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes und dessen Abwägung eingeflossen (siehe 5 Abwägung und 7 Umweltbericht). Der heutige Grundwasserstand darf weder während der Bauphase noch im Betrieb verändert werden. Entsprechende Maßnahmen werden im Rahmen der Baugenehmigung und im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens festgelegt. Schäden durch Überflutungen am Naturfreunde-Gelände können nach jetzigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.</p> |
| <p>Naturschutzverband Niedersachsen e.V. (NVN), Schreiben vom 10. November 2003</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> |
| <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird abgelehnt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - einziger Park im Innenstadtgebiet; Stadtbild, Stadtklima, Erholung, - Lebensraum für Bäume, Sträucher, Vögel, Fledermäuse u.a. - Klimaschutz-, Lebensraum und Erholungsfunktion gehen komplett verloren - Erhöhtes Verkehrsaufkommen = zusätzliche Verschlechterung des Stadtklimas und der Lebensqualität - Bodenversiegelung zerstört den Boden irreversibel, sämtliche Bodenfunktionen werden unterbunden (z.B. Grundwasserneubildung) - Erhebliche Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild <p>Der NVN bezweifelt den Vorrang des Vorhabens vor den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, da nicht ausgeschlossen ist, dass sich das neue EKZ negativ auf die ohnehin angespannte Situation des Braunschweiger Einzelhandels auswirkt. ... alternative Standorte wären sinnvoller ... Zudem lehnt ein großer Teil der Bevölkerung das Vorhaben ab. Der NVN sieht das Vorhaben daher als <u>unzulässig</u> an. Sollte das Vorhaben als zulässig erklärt werden, fordert der NVN die erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch umfassende Ersatzmaßnahmen im Innerstädtischen Bereich zu kompensieren: Ersatzgrünfläche in gleicher Größe, Ersatz für die versiegelten Bodenflächen im Verhältnis 1:1, Ersatz für gefällte Bäume 1:5.</p> <p>Um weitere Beteiligung und um direkte Zusendung aller Unterlagen an folgende Adresse wird gebeten: NVN Claudia Wolf, Fontanestraße 2, 38104 Braunschweig.</p> | <p>Sämtliche angesprochene Punkte sind in den verschiedenen Gutachten untersucht worden und deren Ergebnisse entsprechend in den Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes und dessen Abwägung eingeflossen (siehe 5 Abwägung und 7 Umweltbericht).</p> |

12.3 Nachbargemeinden

Die **Nachbargemeinden** wurden im Rahmen der 77. Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden dort behandelt. Im weiteren Verfahren, während der öffentlichen Auslegung, werden die Nachbargemeinden auch mit den vollständigen Unterlagen zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan beteiligt und bekommen Gelegenheit zur Stellungnahme.

12.4 Sonstige Institutionen, die zusätzlich beteiligt wurden

| Braunschweiger Forum Verein zur Förderung bürgernaher Stadtplanung e. V. Schreiben vom 12. November 2003 | Stellungnahme der Verwaltung |
|--|---|
| <p>Schwerwiegendste Bedenken. <u>Themenbereich Flächenverbrauch:</u> Da das Einzelhandelsgutachten die Auswirkungen des Dienstleistungszentrums mit einer Nutzfläche bis zu 3.500 m² nicht berücksichtigt, ist die Notwendigkeit sowie dessen Auswirkungen nicht nachgewiesen. Ein unverhältnismäßiger Flächenverbrauch ist nicht auszuschließen. Das Abwägungsmaterial ist nicht vollständig, somit können öffentliche und private Belange untereinander nicht gerecht abgewogen werden. Ein Ausgleich 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.</p> | <p>Die Auswirkungen der Flächen für Dienstleistung und Gastronomie sind nicht explizit gutachterlich untersucht worden, da hiervon keine schwerwiegenden nachteiligen Beeinträchtigungen vergleichbarer Angebote zu erwarten sind. Hier ist vor allem die Lage des Einkaufszentrums in der Kernstadt Braunschweig zu berücksichtigen, die attraktive Angebote vorhalten muss. Problematisch wäre vielmehr die Errichtung solcher Angebote am Rande der Kernstadt, z. B. in Gewerbegebieten.</p> |
| <p><u>Themenbereich Alternativen:</u> Revitalisierung von Schlosspassage und Steinwegpassage wird pauschal herabgewertet. Der Stadtverwaltung ist zuzumuten diese Alternative ernsthaft zu überprüfen. Das Ergebnis dieser Überprüfung muss in den Abwägungsprozess der öffentlichen und privaten Belange eingestellt werden. Bei Realisierung der Alternative würde der Schlosspark komplett erhalten bleiben. Eine Nichtberücksichtigung der Alternativprüfung würde einen gravierenden Abwägungsmangel eintreten lassen, der die Rechtfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Frage stellen würde.</p> | <p>Die Verwaltung führte seit Jahren bezüglich der Revitalisierung ausführliche Gespräche mit den verschiedenen Eigentümern und Interessenverbänden, jedoch ohne Erfolg.</p> <p>Eine Einigung unter den über 20 Eigentümern in diesem Bereich ist über Jahre nicht erfolgt. Die notwendige zusammenhängende Flächengröße für ein Projekt mit ähnlicher Dimension und wirtschaftlicher Magnetwirkung, wie es das Einkaufszentrum darstellt, konnte nicht erzielt werden. Für den Bereich der Steinwegpassage wird durch die Realisierung des ECE-Projektes mit positiven Effekten gerechnet.</p> |
| <p><u>Themenbereich Schlosspark</u> Überbauung des Schlossparks steht im Widerspruch zu der Zuordnung im Landschaftsrahmenplan zu dem Landschaftsraum Wallanlagen. Die Aussagen über Art, Umfang und Standorte von Kompensationsmaßnahmen sind ungenau. ... Auch der Verlust von Kinderspielflächen ist durch das Aufstellen von Spielgeräten nicht adäquat auszugleichen. Parkanlagen im Citybereich, die als Ausgleich</p> | <p>Der Landschaftsrahmenplan erhält für diesen Bereich eine neue Zielsetzung. Zudem ist der LRP kein rechtsverbindliches Instrumentarium. Diesem Fachbelang wird im Zuge der Abwägung Nachrang eingeräumt. Die Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen wurden von der Stadt sorgfältig bearbeitet und Alternativen geprüft. Es besteht kein Rechtsanspruch auf einen Kin-</p> |

| | |
|--|---|
| <p>hergestellt und/oder ausgestaltet werden könnten sind nicht bekannt. Die Teilfunktion des Schlossparks als grüne Lunge der City geht verloren. Schwerwiegender sind die Verluste an Aufenthaltsqualität. ... Etliche dieser Funktionen könne auf die Ausgleichsflächen, egal an welchem Standort in der Stadt, nicht übertragen werden und gehen somit verloren.</p> | <p>derspielplatz, dennoch werden neue Standorte in der Nähe geprüft. Diesem Fachbelang wird im Zuge der Abwägung Nachrang eingeräumt. Die Gutachten zu diesen Aspekten prognostizieren zwar eine Verschlechterung der Parameter Klima und Ökologie, jedoch keinen unhaltbaren Zielzustand. Aufenthaltsqualität geht zudem nicht verloren, sondern sie erhält eine andere Qualität.</p> |
| <p><u>Themenbereich Steinweg</u> Den vorhandenen Geschäften am Steinweg wird die Laufkundschaft entzogen werden. Bereits heute stehen im Steinweg mehrere Läden leer und es besteht die Gefahr, dass sich eine der wichtigsten Zugangsstraßen zur Braunschweiger Innenstadt weiter entvölkert.</p> | <p>Ein Kaufkraftabfluss von der Braunschweiger Innenstadt zum Einkaufszentrum ist zu erwarten. Das Einzelhandelsgutachten hat jedoch nachgewiesen, dass diese Kaufkraftverlagerungen in einem erträglichen Rahmen bleiben (deutlich unter 10%). Für den Bereich Steinweg wird durch die Realisierung des ECE-Projektes mit positiven Effekten gerechnet.</p> |
| <p><u>Themenbereich Ausnutzung des Grundstücks:</u> Die Überschreitung der gesetzlich zulässigen Grundflächenzahl und die allseitige Grenzbebauung mit städtebaulichen Zielvorstellungen zu begründen, wird als scheinheilig bewertet, ist doch die Absicht einer wirtschaftlichen Überausnutzung zu offensichtlich. Die Aussage, hierdurch würde eine Rückseitenbildung verhindert ist sachlich falsch (s. ECE WOB. Nordseite). Durch die fehlende Möglichkeit von Rückfassadenseiten Abstand zu nehmen, wird das Passieren für Fußgänger eher unangenehm.</p> | <p>Die angesprochenen städtebaulichen Festsetzungen entsprechen den Empfehlungen des städtebaulichen Gutachtens von Prof. Ackers mit dem Ziel, eine Rückseitenbildung zu vermeiden. Ein Vergleich mit dem ECE in Wolfsburg ist falsch, da dort auf der Rückseite Parken stattfindet. Der bereits vorliegende hochbauliche Entwurf des Architektenbüros Muthesius/Grazioli nutzt diese Gestaltungsmöglichkeiten aus und schafft zu allen Seiten attraktive, dem Besucher zugängliche Gebäudefronten.</p> |
| <p><u>Themenbereich Erschließung:</u> Die Überquerbarkeit des Bohlwegs wird durch erhöhte KFZ-Belastung und gleichzeitig mehr Fußgänger zusätzlich erschwert. Funktionierende und gleichzeitig bezahlbare Lösungen sind nicht in Sicht – es wird vermutlich auch keine geben. Zudem 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 Verkehrsmenge ebenfalls falsch. Aus Querungshilfen werden weiterhin Fußgängersignalanlagen erforderlich sein. Die Zufahrt zu den Einstellplätzen kann nur aus südlicher Richtung erreicht werden. Dies führt für den aus Norden kommenden Verkehr zu erhöhtem Parksuchverkehr und einer zusätzlichen Belastung des Steinwegs und des Magnitorwall. Die hieraus folgenden negativen Auswirkungen gehen möglicherweise über die direkte Nachbarschaft des Geltungsbereiches hinaus.</p> | <p>Die Funktionsfähigkeit aller Verkehrsarten ist durch eine Mikrosimulation nachgewiesen worden. Ein zeitweise voll ausgelastetes Straßennetz rund um das EKZ wird in Kauf genommen, um dem Fußgänger und Radfahrerverkehr ein einfacheres Queren des Bohlwegs zu ermöglichen.</p> |
| <p>Die Museumspassage ist als Gehweg mit öffentlichem Charakter durchgängig geöffnet zu halten. Eine nächtliche Schließung liefe diesem Zwecke zuwider.</p> | <p>Eine durchgehende nächtliche Öffnung ist wegen Sicherheitsbedenken nicht möglich. Zudem ist der finanzielle Aufwand für eine nächtliche Öffnung im Verhältnis zur sehr geringen Frequentierung in</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>diesen Stunden wenig sinnvoll. Eine Öffnung bis 01:00 Uhr nachts ist ausreichend.</p> |
| <p>Zur Wahrung der Chancengleichheit mit den städtischen Parkhäusern ist die Einbeziehung aller Parkdecks in das städtische Parkplatzbewirtschaftungssystem zu fordern.</p> | <p>Die Einbeziehung in das städtische Parkplatzmanagement (Parkgebühren) ist vorgesehen und wird entsprechend im Durchführungsvertrag festgelegt.</p> |
| <p><u>Themenbereich Ver- und Entsorgung:</u> Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist künftig nicht mehr möglich. Die anfallenden Niederschlagsmengen werden die Oker zusätzlich belasten. Erforderliche Rückhaltemaßnahmen sind weder in ihrer Art noch standörtlich beschrieben noch rechnerisch nachgewiesen. Der hohe Grundwasserstand wird in der Bauphase eine Grundwasserabsenkung erforderlich machen. Bauschäden an vorhandenen Gebäuden sind nicht auszuschließen.</p> | <p>Unter der nordöstlichen Kolonnade wird es eine Anlage zur Regenrückhaltung geben. Die Problematik einer Grundwasserabsenkung in historischer Umgebung ist sowohl dem Vorhabenträger als auch der Bauverwaltung bekannt. Schon im derzeitigen Planungsstadium sind bei der Planung der Gründungsarbeiten und der Baugrubensicherung entsprechende bautechnische Maßnahmen geprüft, die eine auch nur vorübergehende Absenkung des Grundwassers während der Bauphase sowie während der Betriebsphase verhindern. Entsprechende Maßnahmen werden im Rahmen der Baugenehmigung und im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens festgelegt.</p> |
| <p>Die Grundwassermessstellen sind zu erhalten.</p> | <p>Die Grundwassermessstellen und der Trinkwasserbrunnen werden entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten bzw. ggf. umgelegt.</p> |
| <p><u>Themenbereich Lärmschutz und Luftreinhaltung:</u> Verkehrsbedingte Emissionen werden infolge des erhöhten Zielverkehrs sowie durch die zusätzlichen Wartezeiten vor weiteren Signalanlagen zunehmen. Dies steht im Widerspruch zum Planungsziel, die Aufenthaltsqualität – auch des Bohlwegs – zu verbessern. Um gesetzliche Grenzwerte einzuhalten sind voraussichtlich zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Staubbelastung wird wegen der in den Anfangsjahren noch geringeren Filterwirkung der neu gepflanzten Straßenbäume ebenfalls zunehmen.</p> | <p>Das Klimagutachten hat nur geringfügige Erhöhungen der Luftbelastung mit Schadstoffen prognostiziert, die tragbar sind und in Kauf genommen werden. Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist entsprechend den Aussagen des schalltechnischen Gutachtens nicht erforderlich. Eventuell erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.</p> |
| <p><u>Themenbereich formale Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Unterlagen:</u> 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 Angaben zu Umfang und Standort von Ausgleichsmaßnahmen und Regenrückhaltung sowie zu Baumpflanzungen. Die rechtliche Wirksamkeit einer Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage der vorliegenden unzureichenden zeichnerischen und textlichen Absichtserklärungen wird in Frage gestellt. Zumindest wird ein erneutes Beteiligungsverfahren erwartet, wenn konkrete Planungen erarbeitet wor-</p> | <p>Gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Satz 1 BauGB sind die Bürger und Träger öffentlicher Belange möglichst <u>frühzeitig</u> zu beteiligen. Diese Beteiligung soll gerade nicht anhand einer verfestigten Planung erfolgen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB ist die zweite Stufe der Bürgerbeteiligung anhand der konkreten, detailliert ausgearbeiteten Planung. Auch die Träger öffentlicher Belange werden in diesem Rahmen erneut beteiligt.</p> |

| | |
|-----------|--|
| den sind. | |
|-----------|--|